

VYSOKÁ ŠKOLA BÁŇSKÁ – TECHNICKÁ UNIVERZITA OSTRAVA
EKONOMICKÁ FAKULTA

KATEDRA ÚČETNICTVÍ

Analýza stavebního spoření v České republice
Analysis of Building Savings in the Czech republic

Student:

Bc. Ivana Hybenová

Vedoucí diplomové práce:

Ing. Marie Lichnovská, Ph.D.

Ostrava 2010

„Místopřísežně prohlašuji, že jsem celou práci, včetně všech příloh, vypracovala samostatně.“

V Ostravě 23. června 2010

.....

Bc. Ivana Hybenová

OBSAH

1	ÚVOD	1
2	CHARAKTERISTIKA STAVEBNÍHO SPOŘENÍ A ZÁKLADNÍ POJMY	3
2.1	Stavební spořitelna	3
2.1.1	Fond stavebního spoření	4
2.1.2	Asociace českých stavebních spořitelen	5
2.1.3	Evropské sdružení stavebních spořitelen	5
2.2	Smlouva o stavebním spoření	5
2.3	Průběh stavebního spoření	7
2.3.1	Fáze spoření	7
2.3.2	Úvěrová fáze	10
2.4	Ukončení stavebního spoření	20
2.5	Historický vývoj stavebního spoření.....	21
3	STAVEBNÍ SPOŘENÍ NA ČESKÉM TRHU	26
3.1	Vývoj vybraných ukazatelů stavebního spoření v letech 1993 – 2009.....	26
3.1.1	Smlouvy o stavebním spoření	27
3.1.2	Státní podpora stavebního spoření	29
3.1.3	Vklady klientů stavebního spoření.....	30
3.1.4	Úvěry ze stavebního spoření	31
3.2	Nabídky jednotlivých stavebních spořitelen	33
3.2.1	Českomoravská stavební spořitelna, a.s.....	34
3.2.2	Modrá pyramida stavební spořitelna, a.s.	38
3.2.3	Raiffeisen stavební spořitelna, a.s.....	41
3.2.4	Stavební spořitelna České spořitelny, a.s.	45
3.2.5	Wüstenrot – stavební spořitelna, a.s.	47
4	KOMPARACE STAVEBNÍHO SPOŘENÍ VYBRANÝCH FINANČNÍCH INSTITUCÍ.....	50
4.1	Srovnání stavebních spořitelen podle výše čistého zisku	50
4.2	Srovnání stavebních spořitelen dle výše bilanční sumy.....	51
4.3	Srovnání stavebních spořitelen podle počtu nově uzavřených smluv.....	52
4.4	Komparace stavebních spořitelen podle celkového počtu platných smluv.....	53

4.5 Srovnání stavebních spořitelů v objemu nově poskytnutých úvěrů	54
4.6 Srovnání stavebních spořitelů v celkovém objemu poskytnutých úvěrů	54
4.7 Komparace podmínek stavebních spořitelů	55
4.8 Shrnutí	57
5 ZÁVĚR.....	60
SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY	62
SEZNAM ZKRATEK	
SEZNAM PŘÍLOH	

1 ÚVOD

Bydlení je jednou z nejzákladnějších potřeb každého člověka. Ne však každý si může dovolit pořídit nové bydlení nebo zrekonstruovat stávající z vlastních úspor, a proto spousta lidí využívá k financování této potřeby hypotečních úvěrů, stavebního spoření či spotřebitelských úvěrů. Diplomová práce je zaměřena pouze na jeden způsob financování bydlení, a to na stavební spoření.

Stavební spoření vzniklo v České republice již v roce 1993, kdy vstoupil v platnost zákon č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření, ve znění pozdějších předpisů, a současně v této době u nás začaly provozovat svou činnost první stavební spořitelny. Stavební spoření si i přesto, že je jedním z nejmladších finančních produktů, vydobylo na finančním trhu své nenahraditelné místo. U veřejnosti se stalo jedním z nejoblíbenějších produktů, určených ke zhodnocování úspor nebo k financování bydlení prostřednictvím úvěrů ze stavebního spoření.

Cílem diplomové práce je po teoretické stránce charakterizovat podstatu stavebního spoření, jeho průběh a historický vývoj. Cílem praktické stránky práce je seznámení se s aktuální nabídkou jednotlivých stavebních spořitelen, analyzování vývoje vybraných parametrů týkajících se stavebního spoření v jednotlivých letech a v neposlední řadě srovnání podmínek, které stavební spořitelny nabízí svým klientům.

Druhá kapitola diplomové práce je zaměřena na samotnou charakteristiku stavebního spoření a na vysvětlení jednotlivých pojmů spojených se stavebním spořením. V diplomové práci je popsán průběh stavebního spoření a také historický vývoj nejen u nás v České republice, ale i v okolních státech a zemích, kde stavební spoření vzniklo jako první. V této kapitole jsou také zmíněny organizace zabývající se stavebním spořením.

Třetí kapitola je rozdělena na dvě části. První část kapitoly je zaměřena na vývoj vybraných parametrů týkajících se stavebního spoření v letech 1993 - 2009. V kapitole jsou porovnávány počty nově uzavřených smluv o stavebním spoření a výše průměrných cílových částek spojených s těmito smlouvami. Dále je zde popsán vývoj průměrné státní podpory, počty nově poskytnutých úvěrů a jejich celkový objem a další parametry. V druhé části této kapitoly jsou představeny jednotlivé stavební spořitelny s jejich aktuálními nabídkami stavebního spoření, řádných úvěrů ze stavebního spoření a také překlenovacích úvěrů.

V kapitole jsou zmíněny i podmínky nutné pro získání úvěru ze stavebního spoření, které se u jednotlivých stavebních spořitelů liší.

Čtvrtá kapitola práce je zaměřena na komparaci stavebního spoření mezi jednotlivými stavebními spořitelny a srovnává vybrané hodnoty dosažené v letech 2008 a 2009. Kapitola podává srovnání stavebních spořitelů podle výše jejich čistých zisků, počtu nově uzavřených smluv, nově poskytnutých úvěrů a celkového objemu poskytnutých úvěrů. V kapitole jsou také srovnány stavební spořitelny z hlediska úroků z vkladů, podle úrokových sazeb náležejících k řádným úvěrům ze stavebního spoření i k úvěrům překlenovacím a v neposlední řadě podle poplatků, které si účtují za své služby. V závěru čtvrté kapitoly je uveden souhrn zjištěných poznatků o problematice stavebního spoření.

2 CHARAKTERISTIKA STAVEBNÍHO SPOŘENÍ A ZÁKLADNÍ POJMY

Základní podstatou stavebního spoření je pravidelné ukládání finančních prostředků na účet vedený stavební spořitelnou, jejichž zhodnocování je podporováno ze strany státu. Se stavebním spořením souvisí několik základních pojmů, které budou v této kapitole vysvětleny.

2.1 Stavební spořitelna

Stavební spořitelnou, tedy provozovatelem stavebního spoření, může být pouze banka, která získala bankovní licenci podle zákona č. 21/1992 Sb., o bankách, ve znění pozdějších předpisů (dále „zákon o bankách“), pokud předmětem její činnosti je poskytování stavebního spoření a další činnosti podle zákona č. 96/1993 Sb. o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření a o doplnění zákona České národní rady č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění zákona České národní rady č. 35/1993 Sb. (dále jen „zákon o stavebním spoření“).

Stavební spořitelna při provozování své činnosti podléhá doзору Ministerstva financí v oblasti poskytování státní podpory a České národní banky, protože je její činnost řízena zákonem o bankách.

Základními činnostmi stavební spořitelny jsou:

- přijímání vkladů od účastníků stavebního spoření,
- poskytování úvěrů účastníkům stavebního spoření,
- poskytování státní podpory fyzickým osobám, které jsou účastníky stavebního spoření.

Mezi další činnosti provozované stavební spořitelnou patří:

- poskytování úvěrů osobám, jejichž výrobky a poskytované služby jsou určeny pro uspokojování bytových potřeb,
- přijímání vkladů od bank, zahraničních bank, poboček zahraničních bank, finančních institucí, zahraničních finančních institucí a poboček zahraničních institucí,
- poskytování záruk za úvěry ze stavebního spoření,

- obchodování na vlastní účet s hypotečními zástavními listy a s dluhopisy vydávanými Českou republikou,
- provádění platebního styku a jeho zúčtování v souvislosti s činností stavební spořitelny,
- poskytování bankovní informace,
- vykonávání finančního makléřství.

Povinností každé stavební spořitelny je vypracování všeobecných obchodních podmínek, které podléhají schválení Ministerstva financí po dohodě s Českou národní bankou, a jejich zveřejnění vhodným způsobem (nejčastěji jsou součástí smlouvy o stavebním spoření). Tyto podmínky si sestavuje každá stavební spořitelna zvlášť v souladu se zákonem o stavebním spoření. Všeobecné obchodní podmínky musí obsahovat zejména:

- podmínky pro uzavírání smluv a postup stavební spořitelny při jejich uzavírání, změnách a ukončování,
- podmínky a předpoklady pro získání úvěru ze stavebního spoření,
- podmínky uzavírání smluv o úvěru ze stavebního spoření a postup při jejich uzavírání, změnách a ukončování,
- postup při zániku stavební spořitelny nebo při zániku bankovní licence.

2.1.1 Fond stavebního spoření

Každá stavební spořitelna si vytváří Fond stavebního spoření, který slouží k uspokojování nároků účastníků. Z finančních prostředků tohoto fondu jsou účastníkům přidělovány cílové částky a čerpají se z něj přidělené uspořené částky, státní podpora a úvěry stavebního spoření. Fond stavebního spoření se skládá z:

- pravidelných a mimořádných vkladů účastníků stavebního spoření,
- připsaných úroků,
- státní podpory,
- splátek úvěrů (bez úroků z úvěrů),
- dalších zdrojů přijatých stavební spořitelnou.

2.1.2 Asociace českých stavebních spořitelén

Asociace českých stavebních spořitelén (dále jen „Asociace“) byla založena dne 29. června 2000 za účelem podpory společných zájmů stavebních spořitelén působících v České republice. Navázala na dlouholetou úspěšnou neformální spolupráci všech stavebních spořitelén. Asociaci tvořilo již od jejího vzniku všech šest stavebních spořitelén, avšak v roce 2008 došlo k fúzi dvou z nich, a jejich počet se zredukoval na pět. Asociace spolupracuje s partnerskými organizacemi v Evropě a je členem Evropského sdružení stavebních spořitelén.

Hlavním posláním Asociace je především spolupráce vedoucí k podpoře a rozvoji produktu stavebního spoření, vytváření příznivých podmínek pro řešení bytových potřeb obyvatelstva a v neposlední řadě upevňování důvěry občanů ve spolehlivost, funkčnost a stabilitu odvětví stavebního spoření.

2.1.3 Evropské sdružení stavebních spořitelén

Evropské sdružení stavebních spořitelén (dále jen „EFBS“) funguje již přes 40 let a jejími členy jsou od roku 2005 všechny stavební spořitelny spadající do Asociace českých stavebních spořitelén. EFBS je organizace úvěrových a jiných institucí podporujících financování bydlení. Mezi základní činnosti, které EFBS vykonává vůči svým členům, patří:

- propagace myšlenky vlastnictví nemovitosti k bydlení,
- zastupování zájmů v Evropské unii,
- zajišťování informovanosti o vývoji evropské integrace a o činnostech orgánů Evropské unie,
- podpora výměny informací a zkušeností na poli financování bydlení a bytové politiky.

2.2 Smlouva o stavebním spoření

Smlouva o stavebním spoření je písemnou smlouvou uzavřenou mezi účastníkem stavebního spoření a stavební spořitelnou. Účastník se v této smlouvě písemně zaváže ukládat u stavební spořitelny peněžní částky ve sjednané výši. Minimální částka vkladu je stanovena na 100 Kč. Frekvence ukládání těchto částek může být měsíční, čtvrtletní, pololetní, anebo roční. Za uzavření smlouvy si stavební spořitelny účtují poplatek ve výši okolo 1% z cílové

částky. Smlouva také obsahuje nárok účastníka na získání úvěru ze stavebního spoření, který může účastník získat pouze po splnění podmínek daných stavební spořitelnou a zákonem.

Smlouva o stavebním spoření musí podle zákona o stavebním spoření obsahovat stanovené výše dvou úrokových sazeb:

- úrokové sazby, kterou účastník získá ze svých vkladů během doby spoření,
- úrokové sazby, za kterou stavební spořitelna účastníkovi poskytne úvěr ze stavebního spoření.

Rozdíl mezi těmito dvěma úrokovými sazbami nesmí být větší než tři procenta. Výjimka může nastat v případě, kdy po šesti letech spoření a následném získání nároku na přidělení cílové částky klient přidělení nepřijme. Stavební spořitelna má v tomto případě možnost úrokovou sazbu z vkladů změnit.

Účastník může uzavřít libovolný počet smluv u různých stavebních spořitelen, ale podle zákona o stavebním spoření má nárok na získání pouze jedné státní podpory. Z tohoto důvodu je potřebné ve smlouvě uvést, zda účastník v rámci dané smlouvy žádá o přiznání státní podpory či ne. Výjimka nastává v situaci, kdy účastník stavebního spoření již má uzavřenou smlouvu o stavebním spoření a v rámci dědického řízení zdědí další smlouvu. V takovém případě má účastník nárok na získání státní podpory na obě smlouvy o stavebním spoření.

Smlouva o stavebním spoření musí také obsahovat ustanovení o výši poplatku, který účastník platí stavební spořitelně za vedení účtu.

Účastník stavebního spoření

Účastníkem stavebního spoření může být fyzická i právnická osoba. Rozdělení na fyzickou a právnickou osobu je důležité zejména z důvodu získání státní podpory. Fyzická osoba může státní podporu získat, právnická osoba však nikoli. Účastníkem může být i nezletilá osoba, za kterou uzavírá smlouvu o stavebním spoření zákonný zástupce. Za právnickou osobu uzavírá smlouvu o stavebním spoření oprávněná osoba.

2.3 Průběh stavebního spoření

Průběh stavebního spoření je možné rozdělit do dvou základních fází:

- fáze spoření,
- fáze úvěrová.

2.3.1 Fáze spoření

Fáze spoření začíná uzavřením smlouvy o stavebním spoření a uhrazením poplatku za její uzavření. Během této fáze účastník stavebního spoření pravidelně ukládá na svůj účet stavebního spoření předem stanovenou částku. Vklady mohou být pravidelné i mimořádné. Jediným jejich omezením je výše stanovené cílové částky, kterou nesmí převýšit. Vklady je možné na účet stavebního spoření ukládat hotovostně, bankovním převodem, trvalým příkazem nebo i jiným způsobem. Tyto vklady jsou úročeny stavební spořitelnou, a pokud klient ve smlouvě zažádal o poskytnutí státní podpory, stavební spořitelna nárokuje příslušnou částku na Ministerstvu financí České republiky. Státní podpora je následně klientovi připsána na jeho účet formou zálohy. Pokud klient splní podmínky vyplývající ze zákona o stavebním spoření, státní podpora je mu vyplacena po ukončení fáze spoření.

Způsob spoření je zejména důležitý pro ty klienty, kteří mají zájem o získání úvěru ze stavebního spoření. Ukládáním vyšších částek mohou dosáhnout rychlejšího splnění podmínek nutných pro přidělení cílové částky, a následného získání úvěru.

Státní podpora

Účastník stavebního spoření, který splní podmínky dané zákonem o stavebním spoření, má nárok na získání státní podpory. Státní podporu dle těchto podmínek může získat:

- občan České republiky,
- občan Evropské unie, který má povolení k pobytu na území České republiky a přidělené rodné číslo příslušným orgánem České republiky,
- fyzická osoba s trvalým pobytem na území České republiky a přiděleným rodným číslem příslušným orgánem České republiky.

Již při uzavření smlouvy se účastník rozhodne, zda žádá o přiznání státní podpory či ne. Tato státní podpora je poskytována ze státního rozpočtu České republiky formou

ročních záloh, prostřednictvím Ministerstva financí. Záloha státní podpory činí 15% z naspořené částky za příslušný kalendářní rok, nejvýše však z částky 20 000 Kč. Za jeden rok je tedy možné, při vložení částky 20 000 Kč, získat státní podporu ve výši 3 000 Kč. Naspořená částka tvoří tzv. základ pro výpočet státní podpory. Tento základ se skládá nejen z vkladů účastníka uložených na účet stavebního spoření v průběhu roku, ale také z úroků, které jsou účastníkovi připsány stavební spořitelnou k 31. 12., a také z úložek převyšujících maximální výši ročně vložené částky z předchozích let. Základ se snižuje o poplatky zaplacené v příslušném kalendářním roce stavební spořitelně a také se do něj nezahrnují zálohy na státní podporu připsané účastníkovi na účet za celou dobu spoření.

Úspory, které přesahují z hlediska posuzování nároku účastníka na státní podporu částku 20 000 Kč v jednom roce, se převádí do následujícího roku spoření pouze v případě, že smlouva uzavřená účastníkem bude obsahovat prohlášení, ve kterém žádá o přiznání státní podpory. Toto prohlášení nesmí účastník stavebního spoření po dobu trvání smlouvy změnit.

Všichni účastníci stavebního spoření mají nárok na získání pouze jedné státní podpory. Toto omezení je založeno na faktu, že jednotlivé smlouvy o stavebním spoření jsou uzavírány na základě rodného čísla účastníků. Jeden účastník může mít uzavřen libovolný počet smluv, avšak na základě svého rodného čísla může nárokovat pouze jednu státní podporu na jednu ze svých smluv. V tomto případě však může účastník každý rok určit, na kterou smlouvu nárok na státní podporu žádá. Jde o tzv. převádění státní podpory z jedné smlouvy na druhou. Podmínkou tohoto převedení je, že na původní smlouvě musí žádost o státní podporu zrušit a u nové smlouvy o ni požádat. Může nastat situace, že účastník omylem žádá o vyplacení státní podpory na dvou či více smlouvách zároveň. V tom případě je požádán stavební spořitelnou o určení pouze jedné smlouvy, na kterou má být státní podpora vyplacena. O poskytnutí státní podpory u jedné smlouvy nemusí účastník žádat každoročně. Při uzavření smlouvy se předpokládá, že o poskytnutí státní podpory na danou smlouvu žádá účastník na celé období spoření, ne jen na jeden kalendářní rok. O poskytnutí státní podpory může účastník zažádat kdykoliv v průběhu roku, avšak nelze o ni žádat zpětně za předchozí roky.

Státní podpora je poskytována formou ročních záloh ze státního rozpočtu. Na účtu účastníka stavebního spoření jsou zálohy pouze evidovány, a teprve v okamžiku, kdy je známo, jestli splňuje podmínky pro přiznání státní podpory, je účastníkovi státní podpora vyplacena. Příčinou toho, že je státní podpora na účtu účastníka v průběhu spoření pouze evidována, je skutečnost, že dopředu není známo, zda účastník splní zákonem stanovené

podmínky pro vyplacení státní podpory v době ukončení spoření. Pokud tyto podmínky účastník nesplňuje, jsou zálohy státní podpory vráceny zpět do státního rozpočtu. V druhém případě, kdy účastník dané podmínky splní, je na jeho účet státní podpora připsána v druhém čtvrtletí následujícího kalendářního roku. Rozhodujícím dnem pro získání státní podpory je poslední den v roce, tedy 31. prosinec, avšak k připsání podpory na účet dochází o několik měsíců později. Toto zpoždění je způsobeno technickou náročností celého procesu.

Ministerstvo financí, na základě žádosti podané stavební spořitelnou, poskytne peněžní prostředky k vyplacení státních podpor na její účet nejpozději do dvou měsíců od podání žádosti. Povinností stavební spořitelny je tyto peněžní prostředky připsat na účty svých klientů nejpozději však do jednoho měsíce od obdržení těchto prostředků od ministerstva.

Zálohy státní podpory, připsané na účet účastníka do konce doby spoření, vyplátí stavební spořitelna účastníkovi v těchto případech:

- a) po celou dobu 6 let od uzavření smlouvy o stavebním spoření účastník nenakládá s naspořenou částkou,
- b) v době trvání smlouvy účastník uzavřel smlouvu o úvěru ze stavebního spoření a všechny uspořené peníze, včetně finančních prostředků získaných z úvěru a záloh státní podpory využije na bytové potřeby.

Pokud účastník dané podmínky nesplňuje, nemá nárok na výplatu státní podpory a stavební spořitelna zálohy evidované na účtu účastníka vrátí zpět ministerstvu. Jakmile uplyne doba 6 let ode dne uzavření smlouvy, vzniká účastníkovi nárok na vyplacení státní podpory vždy, tzn. když čerpá úvěr nebo nečerpá, a nezáleží na tom, na co své úspory společně se státní podporou použije.

Spořicí fáze může skončit následujícími způsoby:

- uplynutím vázací lhůty (tato lhůta je dle zákona 6 let) – v tomto případě spořitelna vyplátí klientovi uspořenou částku i státní podporu a klient tyto prostředky může použít libovolným způsobem,
- výpovědí smlouvy o stavebním spoření ještě před uplynutím vázací lhůty – klientovi jsou vyplaceny jeho úspory, avšak přichází o možnost vyplacení státní podpory. Stavební spořitelna v tomto případě vrátí zálohy státní podpory zpět ministerstvu financí,

- okamžikem přidělení cílové částky a následným čerpáním úvěru ze stavebního spoření – naspořenou částku i získané finanční prostředky z úvěru musí klient použít na financování bytových potřeb definovaných zákonem.

2.3.2 Úvěrová fáze

České stavební spořitelny poskytují svým klientům dva základní typy úvěrů. Mezi ně patří úvěr ze stavebního spoření, který bývá také často nazýván řádným úvěrem, a překlenovací úvěr.

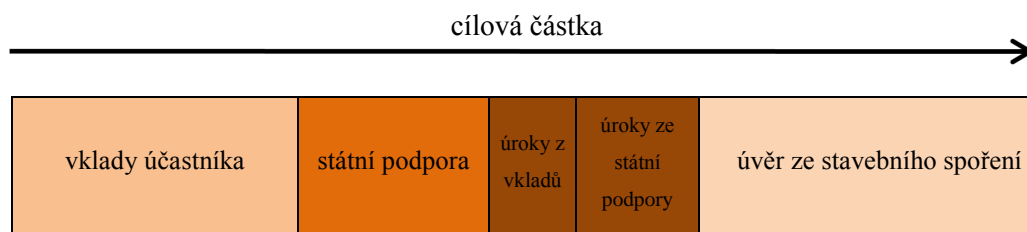
a) Úvěr ze stavebního spoření

Nárok na úvěr ze stavebního spoření nevzniká účastníkovi stavebního spoření ihned po uzavření smlouvy, ale teprve po splnění podmínek pro přidělení cílové částky stanovených stavební spořitelnou a zákonem o stavebním spoření.

Cílová částka

Cílová částka představuje sumu peněz, kterou si účastník stanoví již při uzavření smlouvy o stavebním spoření a kterou hodlá naspořit nebo případně s poskytnutým úvěrem ze stavebního spoření využít na financování bytových potřeb. Cílová částka musí být vždy obsažena ve smlouvě o stavebním spoření a je stanovena v celých tisícikorunách. Některé stavební spořitelny uvádějí ve svých všeobecných obchodních podmínkách minimální výši cílové částky, která se obvykle pohybuje v rozmezí 20 000 – 50 000 Kč. Cílová částka je tvořena vklady účastníka, státní podporou, úroky z vkladů, úroky ze státní podpory a úvěrem ze stavebního spoření (viz. Schéma č. 2.1) Státní podpora je součástí cílové částky pouze v tom případě, pokud na ni má účastník stavebního spoření nárok a pokud o ni při založení stavebního spoření požádal. Cílová částka také určuje výši poplatku, který vybírá stavební spořitelna za uzavření smlouvy o stavebním spoření s účastníkem.

Schéma č. 2.1: Grafické znázornění jednotlivých složek cílové částky



Zdroj: vlastní zpracování; 2010.

Stanovení správné výše cílové částky je jedním z důležitých parametrů smlouvy o stavebním spoření. Její výši si určuje každý účastník sám a měl by při rozhodování o konkrétní částce brát v úvahu několik důležitých hledisek: zda chce pouze spořit nebo během spoření využít úvěr ze stavebního spoření, své finanční možnosti a dále také podmínky stavební spořitelny pro získání a zajištění úvěru. Pokud klient již při sepisování smlouvy o stavebním spoření ví, že nevyužije úvěr ze stavebního spoření a bude pouze spořit, je nesmyslné, aby si stanovil příliš vysokou cílovou částku, protože by musel zaplatit zbytečně vysoký poplatek za uzavření smlouvy. Od výše cílové částky se odvozuje nejen výše měsíčního vkladu, ale také výše měsíční splátky v případě čerpání úvěru.

Během spoření by nemělo dojít k tzv. přespoření cílové částky. To je situace, kdy součet vkladů účastníka, státní podpory a úroků z nich překročil cílovou částku. Tuto situaci řeší každá stavební spořitelna rozdílně, a jak v daném případě postupuje má popsáno ve svých všeobecných obchodních podmínkách. Obvykle klientovi sama spořitelna automaticky navýší cílovou částku, nebo mu část vkladů převyšujících cílovou částku vrátí.

Účastník získá nárok na využití cílové částky až po tzv. přidělení cílové částky, ke kterému dojde po splnění podmínek stanovených zákonem a stavební spořitelnou. Přidělení cílové částky znamená, že je stavební spořitelna připravena poskytnout účastníkovi celou cílovou částku, což představuje vyplacení uspořené částky a poskytnutí úvěru ze stavebního spoření.

Podmínky, které musí účastník splnit pro přidělení cílové částky:

- doba spoření musí trvat alespoň 24 měsíců,
- objem úspor na spořicímu účtu účastníka musí mít dostatečnou výši vzhledem k cílové částce,
- hodnotící číslo smlouvy musí dosáhnout hodnoty požadované stavební spořitelnou.

Uvedené podmínky musí účastník splnit všechny současně. První podmínka týkající se potřebné doby spoření 24 měsíců je přímo daná zákonem a musí být dodržena všemi stavebními spořitelnami, i v případě, že by účastník splňoval všechny ostatní podmínky.

Druhou podmínku si určují jednotlivé stavební spořitelny samostatně. Stavební spořitelna vždy stanoví minimální výši celkového zůstatku na spořicímu účtu vzhledem k hodnotě cílové částky a obvykle tato podmínka představuje 40 nebo 50% z cílové částky.

Poslední podmínka týkající se hodnotícího čísla je neméně důležitá. Hodnotící číslo představuje číselný ukazatel, kterým stavební spořitelny bodují jednotlivé smlouvy o stavebním spoření, a který musí mít dostatečnou výši, aby mohlo dojít k přidělení cílové částky. Představuje určité bodové ohodnocení smlouvy ke konkrétnímu časovému okamžiku, tzv. termínu ohodnocení (někdy nazývaný také rozhodný den apod.). Ohodnocení provádí stavební spořitelna v pravidelných intervalech a to vždy na konci každého měsíce nebo čtvrtletí. Je tedy prováděno dvanáctkrát nebo čtyřikrát ročně. Účastník zjistí výši hodnotícího čísla své smlouvy vždy z výpisu z účtu stavebního spoření. Ve výpise je také uvedeno datum, ke kterému je hodnotící číslo platné. Případně je možné zjistit výši hodnotícího čísla u pracovníků stavební spořitelny. Přesný vzorec pro výpočet hodnotícího čísla bývá uveden ve všeobecných obchodních podmínkách jednotlivých stavebních spořitel. Stavební spořitelny nepoužívají jeden stejný vzorec, ale stanovují ho podle svých metod a potřeb. Jednotlivé faktory, které ovlivňují výši hodnotícího čísla, jsou však u všech stavebních spořitel stejné:

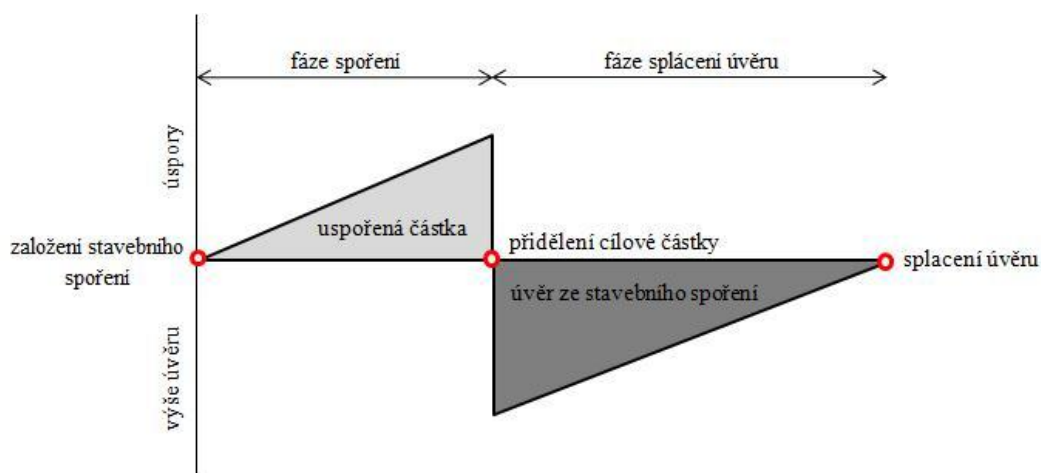
- výše úroků získaných během spoření k datu ohodnocení,
- účastníkem zvolená varianta spoření,
- a výše celkových úspor vzhledem k výši cílové částky.

Splnění výše uvedených podmínek znamená, že účastník získal nárok na přidělení cílové částky. Den, kdy tyto podmínky splnil, se však neshoduje se dnem, kdy je účastníkovi cílová částka přidělena. Ve všeobecných podmínkách stavebních spořitel, je stanoveno, po jaké době od splnění podmínek bude účastníkovi cílová částka přidělena. Stavební spořitelny provádějí přidělování cílové částky k poslednímu dni v měsíci. Cílové částky jsou účastníkům poskytovány z Fondu stavebního spoření. O možnosti přidělení cílové částky informuje stavební spořitelna účastníka s předstihem písemnou formou. V oznámení o možnosti přidělení cílové částky (dále jen „oznámení“) stavební spořitelna uvádí den, k němuž účastníkovi vzniká nárok na přidělení cílové částky. Pokud má účastník zájem o přidělení cílové částky, musí písemně přidělení cílové částky přijmout ve lhůtě uvedené v oznámení. Tato lhůta bývá obvykle 1 měsíc. V případě, že účastník na oznámení nereaguje ve stanovené lhůtě nebo přidělení cílové částky písemně zruší, nárok na přidělení cílové částky zaniká. Platí to však pouze pro tento okamžik. Do budoucna klient o nárok na přidělení cílové částky nepřichází a může o ni v následujících letech stavební spořitelnu písemně požádat. Ze strany stavební spořitelny mu tato možnost již podruhé nebude automaticky nabídnuta.

V průběhu stavebního spoření, přesněji během spořicí fáze až do okamžiku přidělení cílové částky, může účastník výši cílové částky změnit. Cílovou částku lze zvýšit, snížit anebo rozdělit. V případě zvýšení cílové částky se účastníkovi účtuje poplatek obvykle ve výši 1% z částky, o kterou byla původní cílová částka navýšena. Tento poplatek bývá uhrazen formou stržení z účtu účastníka stavebního spoření. Při snížení cílové částky stavební spořitelna účastníkovi neúčtuje žádný poplatek. Rozdělení cílové částky umožňují pouze některé stavební spořitelny a to při dodržení podmínky, že celý vklad na účtu stavebního spoření musí zůstat uložen na původně uzavřené smlouvě. Jakákoliv změna cílové částky se automaticky promítne do minimální výše měsíčních úložek. Při zvýšení cílové částky se měsíční úložky zvýší a při snížení cílové částky se naopak sníží.

Přidělením cílové částky vzniká účastníkovi nárok na vyplacení úspor a následuje uzavření smlouvy o poskytnutí úvěru ze stavebního spoření. Poskytnutí úvěru ze stavebního spoření (dále jen „úvěru“) představuje ukončení spořicí fáze a stavební spoření mění svou podobu ze spořicího nástroje na nástroj úvěrový. Finanční prostředky, které účastník získá prostřednictvím úvěru, je možné využít pouze na financování bytových potřeb definovaných v zákoně. Období, ve kterém účastník splácí poskytnutý úvěr, představuje závěrečnou fázi stavebního spoření.

Schéma č. 2.2: Grafické znázornění průběhu stavebního spoření



Zdroj: vlastní zpracování; 2010.

Ve výše uvedeném grafu je znázorněn průběh stavebního spoření s následným splácením úvěru. Celý cyklus začíná uzavřením smlouvy o stavebním spoření. Následuje období, ve kterém účastník ukládá své finanční prostředky na spořicí účet stavebního spoření a tato fáze spoření končí přidělením cílové částky. Přidělení cílové částky předchází splnění

určitých podmínek, které byly již dříve zmíněny v textu, a teprve poté získává účastník nárok na přidělení úvěru.

Dnem přidělení úvěru dochází k vyčerpání úspor ze spořicího účtu účastníka a zároveň dochází k otevření účtu úvěrového. Úvěr představuje rozdíl mezi uspořenou částkou a hodnotou cílové částky. Úroková sazba tohoto úvěru je pevná a již předem sjednaná ve smlouvě, kterou účastník uzavřel se stavební spořitelnou na počátku spoření. Takže účastník již při sepsání smlouvy ví, jakou úrokovou sazbu může očekávat v případě, že by žádal o úvěr a také předem zná výši měsíční splátky, která je spolu s úrokovou sazbou uvedena ve smlouvě. Přidělení úvěru předchází ještě několik důležitých kroků:

- splnění podmínek potřebných pro přidělení cílové částky,
- samotné přidělení cílové částky,
- podání žádosti o úvěr,
- doložení dokladů o zajištění,
- prokázání účelového využití na bytové potřeby,
- prokázání schopnosti úvěr splácet,
- poskytnutí úvěru ze stavebního spoření,
- čerpání úvěru ze stavebního spoření.

Úvěr ze stavebního spoření dle zákona o stavebním spoření je možné použít na financování bytových potřeb. Bytovými potřebami účastníka, který je fyzickou osobou, se pro účely tohoto zákona rozumí:

- a) výstavba bytového domu, rodinného domu, nebo bytu ve vlastnictví podle zvláštního právního předpisu,
- b) změna stavby na bytový dům, rodinný dům nebo byt,
- c) koupě bytového domu, rodinného domu nebo bytu včetně rozestavěné stavby těchto domů nebo bytu,
- d) koupě pozemku v souvislosti s výstavbou nebo koupí bytového domu, rodinného domu nebo bytu, včetně rozestavěného bytového domu, rodinného domu nebo bytu, nebo s řešením jiných bytových potřeb,
- e) splacení členského vkladu nebo podílu právnické osobě, jejímž je účastník členem nebo společníkem, stane-li se účastník nájemcem bytu, případně bude-li mít jiné právo užívání k bytu, v bytovém nebo rodinném domě ve vlastnictví této právnické osoby,

- f) změna stavby, údržba stavby, nebo udržovací práce na:
- a. bytovém domě nebo rodinném domě, pokud jsou tyto ve vlastnictví nebo spoluvlastnictví účastníka nebo právnické osoby, jejímž je účastník členem nebo společníkem, a účastník je nájemcem bytu v takovém bytovém domě nebo rodinném domě, nebo užívá-li byt v uvedeném domě z jiného právního důvodu,
 - b. bytu ve vlastnictví nebo spoluvlastnictví podle zvláštního právního předpisu, včetně úhrady podílu na změně, údržbě nebo udržovacích pracích týkajících se společných částí domu,
 - c. bytu v bytovém domě nebo rodinném domě, je-li účastník jeho nájemcem, nebo užívá-li byt z jiného právního důvodu, a stavební práce jsou prováděny se souhlasem vlastníka bytového domu nebo rodinného domu, je-li takového souhlasu třeba podle zvláštního právního předpisu,
- g) vypořádání společného jmění manželů nebo vypořádání spoluvlastníků, popřípadě dědiců v případě, že předmětem vypořádání je úhrada spoluvlastnického podílu na účely uvedené v písmenech a) až e) a písmenu h).
- h) úhrada za převod členských práv a povinností v družstvu, nebo za převod podílu v právnické osobě, stane-li se účastník nájemcem bytu, popřípadě bude-li mít jiné právo užívání bytu v bytovém domě nebo rodinném domě ve vlastnictví právnické osoby, které se převod členských práv a povinností nebo převod podílu týká,
- i) řešení bytové potřeby uvedené pod písmeny c) a d) úplatným převodem nebo přechodem podle zvláštního právního předpisu,
- j) připojení bytového domu nebo rodinného domu, nebo domu s byty ve vlastnictví podle zvláštního právního předpisu k veřejným sítím technického vybavení, je-li účastník vlastníkem nebo spoluvlastníkem připojované stavby,
- k) splácení úvěru, nebo půjčky použitých na financování bytových potřeb uvedených pod písmeny a) až j) s výjimkou pokut nebo jiných sankcí.¹

Úvěr ze stavebního spoření je možné použít na financování bytové potřeby účastníka nebo na bytové potřeby jiné blízké osoby. Touto osobou může být pouze manžel nebo manželka účastníka, vlastní či osvojené děti, rodiče, vnoučata, prarodiče, tchán nebo švagr.

¹ Česko. Zákon č. 96 ze dne 25. února 1993 o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření a o doplnění zákona České národní rady č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění zákona České národní rady č. 35/1993 Sb.. In *Sbírka zákonů, Česká republika*. 1993, částka 27, s. 1-5.

Každá stavební spořitelna má však jinak stanovené, kdo může touto jinou osobou pro poskytnutí úvěru být. Bytové potřeby financované tímto úvěrem mohou být umístěné pouze na území České republiky.

Jednou z podmínek, které stavební spořitelna hodnotí, je schopnost účastníka následně úvěr splácet. Pokud účastník nedisponuje dostatečnými příjmy i tak může úvěr ze stavebního spoření získat. V takovém případě je však nutné, aby se kromě dlužníka zavázala ke splácení ještě další osoba – tzv. spoludlužník. Další podmínkou je zajištění úvěru. Stavební spořitelna touto podmínkou snižuje riziko z případné neschopnosti dlužníka úvěr splácet. Nejpoužívanějšími způsoby zajištění jsou – závazek ručitele, zástava nemovitosti, vinkulace vkladu aj.²

Úvěrová smlouva

V případě, že chce účastník čerpat úvěr ze stavebního spoření, musí se stavební spořitelnou uzavřít novou smlouvu o poskytnutí přiděleného úvěru. Součástí smlouvy jsou, stejně jako u smlouvy o stavebním spoření, všeobecné obchodní podmínky stavební spořitelny. Úvěr ze stavebního spoření je pravděpodobně jediným úvěrem, na který se vztahuje přímo zákonné právo. Znamená to, že pokud účastník splní všechny podmínky, je stavební spořitelna povinna účastníkovi úvěr poskytnout. Oproti tomu běžné komerční banky nemusí úvěr poskytnout, přestože žadatel o úvěr splňuje všechny podmínky. Některé stavební spořitelny si za poskytnutí úvěru účtují poplatek, jiné je poskytují zdarma. Výše tohoto poplatku se může pohybovat od 0,3% do 2% z cílové částky. Poplatek se nehradí hotově ani převodem z účtu, ale je stavební spořitelnou strhnut z poskytnutého úvěru. Současně se smlouvou, je účastníkovi zřízen zvláštní účet, na kterém se evidují všechny splátky dluhu a celkový stav úvěru a za jehož vedení si stavební spořitelna účtuje poplatek obvykle ve výši okolo 200 Kč ročně. O stavu na tomto účtu stavební spořitelna informuje účastníka výpisem, který mu zasílá obvykle jednou ročně. Ve výpisu jsou uvedeny veškeré splátky úvěru, poplatky, výše úroků a částka, kterou ještě zbývá doplatit.

Úroková sazba se obvykle pohybuje od 4,8% do 6% p. a. a je po celou dobu splatnosti úvěru stejná. Výše úrokové sazby z úvěru je stanovena již ve smlouvě o stavebním spoření.

² Vinkulace vkladu – vklady na účtu stavebního spoření mohou sloužit jako zajišťovací prostředek. Finanční prostředky na účtu stavebního spoření jsou v tomto případě vinkulovány ve prospěch stavební spořitelny a slouží jako zástava k úvěru. Vinkulace může být následně zrušena splacením úvěru, nebo pokud je vklad nahrazen jinou formou zástavy.

Je dané pravidlo, že výše úrokové sazby z úvěru nesmí přesáhnout výši úrokové sazby, kterou byly vklady účastníka úročeny, o více než 3 procentní body.

b) Překlenovací úvěr

Překlenovací úvěr představuje druhý typ úvěru, který poskytují stavební spořitelny svým klientům. V případě, že účastník stavebního spoření potřebuje čerpat finanční prostředky v podobě úvěru a nesplňuje prozatím některou z podmínek nutných k získání řádného úvěru ze stavebního spoření, může k tomuto účelu využít překlenovací úvěr. Tento úvěr je možné získat již během prvních dvou let spoření. Překlenovací úvěr poskytuje stavební spořitelna účastníkovi na dobu od čerpání tohoto úvěru až do chvíle, kdy účastník splní podmínky pro získání řádného úvěru ze stavebního spoření. Slouží tedy k překlenutí období, během kterého účastník nesplňuje podmínky pro řádný úvěr. Oproti řádnému úvěru, na který má účastník ze zákona právo (pokud splní patřičné podmínky), na překlenovací úvěr se toto právo nevztahuje. Stavební spořitelna se po zvážení sama rozhodne, zda účastníkovi překlenovací úvěr poskytne či nikoliv.

Překlenovací úvěr může využít účastník, který nesplňuje některou z následujících podmínek:

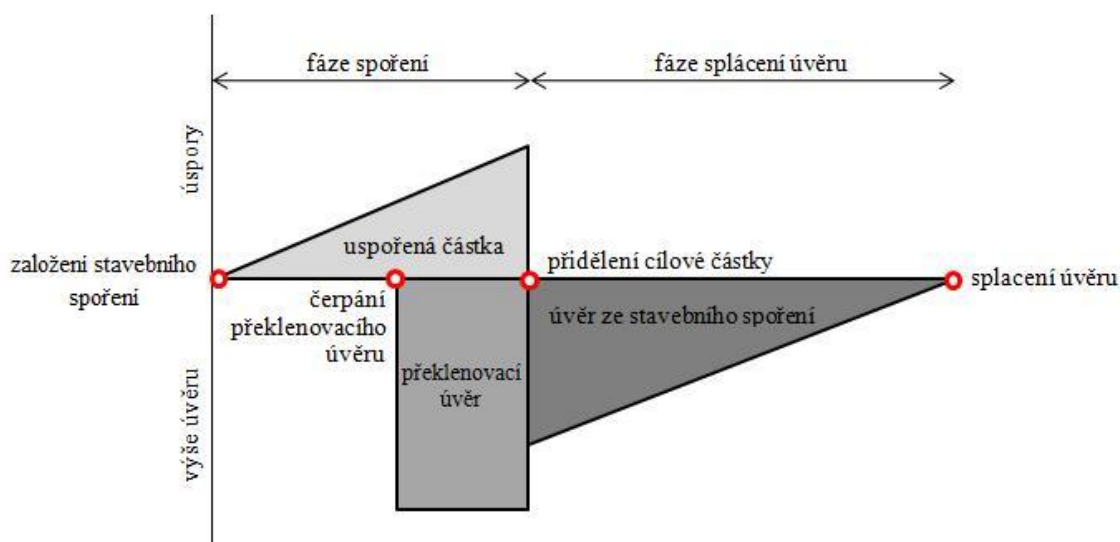
- má uzavřenou smlouvu o stavebním spoření kratší než 24 měsíců,
- hodnotící číslo smlouvy o stavebním spoření nedosahuje patřičné výše pro přidělení cílové částky,
- nemá dostatečnou výši naspořené částky potřebné k získání řádného úvěru.

Překlenovací úvěr je účastníkovi poskytnut vždy ve výši celé cílové částky, aniž by musel splňovat podmínky pro přidělení této částky. Z tohoto důvodu je překlenovací úvěr dražší než řádný úvěr, protože účastník hradí úroky z celé cílové částky a ne jen z částky, kterou skutečně vyčerpal. Během doby spoření, kdy účastník čerpá překlenovací úvěr, až do okamžiku přidělení řádného úvěru, účastník splácí pouze úroky z tohoto úvěru. Překlenovací úvěr začne účastník splácet až po splnění podmínek pro přidělení řádného úvěru. Částečně je splacen naspořenými peněžními prostředky a zbylou část, která není pokryta úsporami, stavební spořitelna přemění na řádný úvěr ze stavebního spoření. Během doby spoření má tedy účastník u stavební spořitelny vedeny dva účty – jeden spořicí, na který pravidelně zasílá vklady a jsou mu zde připisovány úroky a státní podpora, a druhý úvěrový, na kterém splácí úroky z překlenovacího úvěru. Účastník nejenže splácí úroky z překlenovacího úvěru, ale

i nadále pokračuje ve spoření, až do okamžiku kdy výše jeho úspor dosáhne potřebné minimální částky k získání řádného úvěru. Získáním překlenovacího úvěru tedy účastník neztrácí nárok na získání úroků a státní podpory ze svých vkladů. Během doby spoření účastník nečerpá své úspory, ale finanční prostředky získané prostřednictvím překlenovacího úvěru.

Doba využití překlenovacího úvěru se u různých účastníků stavebního spoření liší. Někteří mohou využít překlenovací úvěr jen na několik dní či týdnů z toho důvodu, že potřebují finanční prostředky o něco dříve, než jim bude přidělena cílová částka a následně řádný úvěr, nebo se jedná o účastníky, kteří žádají o překlenovací úvěr hned na začátku spoření, tedy po uzavření smlouvy o stavebním spoření.

Schéma č. 2.3: Grafické znázornění čerpání překlenovacího úvěru v průběhu spořicí fáze



Zdroj: vlastní zpracování; 2010.

Pro získání překlenovacího úvěru je nutné splnit určité podmínky stanovené stavební spořitelnou a zákonem o stavebním spoření:

- na spořicí účet mít naspořenou určitou částku
 - většina stavebních spořitelen požaduje, aby úspory na účtu účastníka tvořily alespoň 20% z cílové částky,
 - od roku 2002 je však možné získat překlenovací úvěr bez nutnosti mít naspořenou určitou částku,
- doložit účelové využití úvěru na bytové potřeby

- využití překlenovacího úvěru je totožné s využitím řádného úvěru,
- podmínka týkající se bytové potřeby je nutnost využít celou cílovou částku,
- prokázat schopnost splácet nejen úroky z překlenovacího úvěru, ale i následně přidělený řádný úvěr,
- doložit doklady o zajištění úvěru.

Ještě před uzavřením samotné smlouvy o překlenovací úvěr, musí klient písemně na speciálním formuláři požádat stavební spořitelnu o poskytnutí tohoto úvěru. V žádosti je nutné vyplnit např. tyto údaje:

- iniciály klienta,
- informace o způsobu výdělečné činnosti klienta a výši jeho příjmů,
- údaje týkající se pravidelných splátek klienta (jiných úvěrů, leasingu apod.),
- částku požadovaného úvěru a účel jeho využití,
- v případě spoludlužníka je nutné uvést stejné informace, jako jsou požadované od klienta,
- údaje o způsobu zajištění úvěru.

Žádost o úvěr je překládána stavební spořitelně společně se všemi potřebnými doklady, které byly zmíněny již v dřívějším textu. Po splnění všech výše uvedených podmínek uzavře stavební spořitelna s účastníkem smlouvu o překlenovacím úvěru a úvěru ze stavebního spoření. Smlouva je uzavírána současně na oba úvěry z toho důvodu, že jakmile skončí překlenovací úvěr a účastník splňuje podmínky pro získání cílové částky, je klientovi řádný úvěr poskytnut automaticky. Některé stavební spořitelny si účtují za poskytnutí překlenovacího úvěru poplatek, který je obvykle vyšší než poplatek za řádný úvěr, a některé ho poskytují zdarma. Tento poplatek obvykle nepřesahuje 2% z cílové částky.

Klientovi je následně poskytnut úvěr, který je možné čerpat jednorázově nebo postupně po částkách. Záleží, jaký způsob klientovi více vyhovuje s ohledem na využití finančních prostředků. Pokud hodlá finanční prostředky využít ke koupi domu nebo bytu, bude pravděpodobně částka úvěru vyčerpana jednorázově. Naopak při rekonstrukci nebo modernizaci je možné finanční prostředky čerpat po částkách. Dalším způsobem čerpání úvěru může být také proplácení faktur, kdy klient za provedené práce zaplatí a stavební spořitelna klientovi předložené faktury následně proplatí. Způsob čerpání si může klient předem zvolit v úvěrové smlouvě.

Překlenovací úvěr končí okamžikem přidělení cílové částky klientovi a následným získáním řádného úvěru ze stavebního spoření. Klient v následujícím období úvěr pravidelně měsíčně splácí až do okamžiku, kdy je úvěr zcela splacen.

2.4 Ukončení stavebního spoření

Smlouvu o stavebním spoření je možné ukončit několika způsoby:

- uplynutím výpovědní lhůty,
- odstoupením účastníka od smlouvy o stavebním spoření,
- odstoupením účastníka od smlouvy o poskytnutí úvěru ze stavebního spoření,
- písemnou dohodou uzavřenou mezi účastníkem a stavební spořitelnou,
- splacením poskytnutého úvěru,
- zánikem účastníka – právnické osoby,
- úmrtím účastníka – fyzické osoby, nestanoví-li zákon jinak.

Smlouva o stavebním spoření úplně zaniká výpovědí. Záleží potom, ve které fázi stavebního spoření k výpovědi dojde. Vypovědět smlouvu o stavebním spoření může jak účastník, tak i stavební spořitelna, a to písemnou formou. Smlouva však nezaniká ihned při doručení výpovědi druhé smluvní straně, ale až po vypršení výpovědní lhůty. Obecně je délka této lhůty 3 měsíce a začíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhé smluvní straně. Smlouva tedy zaniká vypršením posledního dne výpovědní lhůty a stavební spořitelna je povinná nejpozději v tento den účastníkovi vyplatit jeho úspory i s úroky a státní podporou (pokud na vyplacení státní podpory má účastník nárok). Každá stavební spořitelna má tuto lhůtu přesně definovanu ve svých všeobecných obchodních podmínkách.

Smlouvu o stavebním spoření může vypovědět stavební spořitelna pouze při závažném porušení smlouvy ze strany účastníka. Účastník může smlouvu vypovědět z jakéhokoli důvodu. Pro obě smluvní strany platí, že mohou smlouvu vypovědět kdykoliv během trvání smlouvy o stavebním spoření. Za nezletilého vypovídá smlouvu zákonný zástupce a za právnickou osobu oprávněná osoba. Pokud dojde k výpovědi smlouvy ještě před uplynutím vázací lhůty, přichází účastník o možnost vyplacení státní podpory a je povinen uhradit stavební spořitelně poplatek za předčasné ukončení smlouvy. Výše tohoto poplatku bývá obvykle 0,5% z cílové částky.

V případě ukončení smlouvy dohodou neběží výpovědní lhůta a smlouva končí k datu uvedenému v dohodě. Stavební spořitelna s touto dohodou nemusí souhlasit a účastník by v tomto případě musel ve spoření nadále pokračovat.

Jestliže dojde v průběhu stavebního spoření k úmrtí účastníka, přecházejí veškerá práva a povinnosti plynoucí ze stavebního spoření na druhého z manželů. V případě, že není žádný pozůstalý manžel, jsou práva a povinnosti plynoucí ze stavebního spoření předmětem dědictví pouze tehdy, pokud se dědicové dohodnou na jediném dědici, který výše uvedená práva a povinnosti převezme. Pokud však k takové dohodě nedojde, smlouva o stavebním spoření ke dni úmrtí účastníka zaniká a v dědickém řízení se vypořádá jen ta částka, která je na účtu stavebního spoření k tomuto dni evidována s poměrnou částí státní podpory a běžných úroků.

2.5 Historický vývoj stavebního spoření

Počátky stavebního spoření sahají do 17. století. Od té doby prošlo spoustou změn a narostla jeho oblíbenost mezi veřejností.

Anglie

Historicky první stavební spořitelna vznikla v roce 1775 v Birminghamu v Anglii, jmenovala se Kettley's Building Society a měla 50 členů. Podstatou bylo shromažďování peněz výhradně za účelem pořízení bydlení.

Principem spoření byla dohoda uzavřená mezi určitým počtem lidí, např. deseti dělníky, kteří si všichni chtěli pořídit vlastní bydlení. Samostatně by každý z nich naspořil potřebnou částku přibližně za deset let. Společně však již po prvním roce shromažďování peněz mohli jednomu z nich pořídit nový dům. Komu v daném roce nový dům připadne, se řešilo losováním. Po uplynutí deseti let měli všichni členové spolku své vlastní bydlení. Devět členů získalo vlastní bydlení dříve, než kdyby spořili samostatně, a desátý člen si nijak nepohoršil. Tento princip se velmi osvědčil a byl použit i dalšími skupinkami vzájemně si pomáhajících lidí.

Stavební spoření se v Anglii uchytilo a postupně se stalo velmi populárním. O tom také svědčí, že již v roce 1869 vznikla ve Velké Británii první Asociace stavebních spořitel, která existuje až dodnes. V roce 1874 byl britským parlamentem přijat zákon o stavebních spořitelkách, čímž vznikla první právní úprava stavebního spoření na světě. Novelizace tohoto

zákona nastala po více než sto letech v roce 1986, což vypovídá o jeho kvalitě. Dnes ve Velké Británii působí přibližně 60 stavebních spořitelén.

Německo

V Německu byla první stavební spořitelna založena roku 1885 v Bielefeldu pastorem von Bondeschwingem, známá také jako Stavební spořitelna pro každého. Rozmach stavebního spoření však nastal až po první světové válce, kdy Georg Kropp, nazývaný otcem stavebního spoření, založil první novodobou stavební spořitelnu nejen v Německu, ale i na celém evropském kontinentě. Tato spořitelna byla založena v roce 1921 v německé vesnici Wüstenrot, podle níž je pojmenována. Fungovala na principu kolektivního spoření a vzájemné pomoci. Hlavním záměrem založení této spořitelny bylo zabezpečit získání peněz na rekonstrukci a výstavbu nových domů a bytů, které byly během války zničeny, a přispět tak k obnově bydlení po první světové válce.

Koncem třicátých let došlo v systému stavebního spoření k první zásadní změně – zavedení kritéria pro získání úvěru, tzv. hodnotící číslo. S nástupem nacismu však byly veškeré smlouvy zrušeny a stavební spořitelny musely ukončit svou činnost.

Po druhé světové válce došlo k rychlé obnově stavebního spoření a nastal jeho další významný rozmach. Tento rozmach byl způsoben zavedením státní podpory stavebního spoření v roce 1954, která činila 25% z naspořené částky, ale maximálně 400 DEM. O oblíbenosti stavebního spoření svědčí i rostoucí počet uzavřených smluv. V roce 1950 byl tento počet menší než 1 milion, v roce 1970 již přes 10 milionů a v roce 1996 přes 32 milionů.

V roce 1973 vstoupil v platnost zákon o stavebním spoření a stanovil jednotný rámec pro podnikání v tomto odvětví.

Stavební spoření je v současné době v Německu stále oblíbené. Působí zde přes 30 stavebních spořitelén, které fungují jako samostatné finanční instituce, nebo patří k velkým bankám. Německý systém státní podpory se od českého značně liší. Získání této podpory závisí na několika faktorech:

- na věku klienta – což je podmíněno minimální věkovou hranicí 16 let,
- a na výši příjmu – roční daňový základ v případě svobodných lidí nesmí přesáhnout částku 25 600 EUR, v případě manželských párů do 51 200 EUR.

Z toho vyplývá, že německý systém má oproti našemu českému systému náročnější kritéria. Mezi další odlišností patří délka doby spoření, která je v Německu 7 let, nemožnost odečtení úroků z úvěru ze základu daně z příjmu a úrokové výnosy z vkladů zde podléhají dani z příjmu. Nynější výše státní podpory činí 8,8% z objemu ročních vkladů, nejvýše však něco málo přes 45 EUR pro jednotlivce a 90 EUR pro manželské páry.

Existuje zde ještě jedna forma poskytování státní podpory. Tato státní podpora je vyplácena klientům, kterým zaměstnavatel vyplácí část mzdy ve formě příspěvku na stavební spoření. Podmínkou pro získání této podpory je, aby daňový základ u svobodných občanů nepřekročil částku 17 900 EUR a u manželských párů 35 800 EUR. Pokud je tato podmínka splněna, mají nárok na získání státní podpory ve výši 9% z příspěvku zaměstnavatele.³

Slovensko

Stavební spoření na Slovensku je postaveno na principech německého systému stavebního spoření. V listopadu roku 1992 zde vznikla první specializovaná banka na podporu výstavby a bydlení a nazývala se První stavební spořitelna, a. s., Bratislava. Druhá v pořadí vznikla v březnu 1993 Stavební spořitelna VÚB – Wüstenrot, a. s., Bratislava. V roce 2000 se k těmto dvěma stavebním spořitelnám přidala ještě ČSOB Stavební spořitelna.

Systém stavebního spoření se od našeho liší pouze výší státní podpory, která tvořila až do konce roku 1996 40% z ročního vkladu, maximálně však 6 000 Sk, takže nejlepšího zhodnocení bylo možné dosáhnout při ročním vkladu 15 000 Sk.

Od roku 1997, kdy na Slovensku vešel v platnost nový zákon o stavebním spoření, zájem o stavební spoření opadl. Hlavním důvodem bylo omezení výplat státní podpory pouze na klienty, kteří prokázali účelové využití nejen úvěru, ale i vlastních úspor ze stavebního spoření na financování vlastního bydlení. Klienti, kteří chtěli využít stavební spoření jen jako formu výhodného spoření, o možnost získání státní podpory přišli. Tyto podmínky nevyhovovaly nejen klientům, ale i stavebním spořitelnám. V roce 1999 slovenská vláda podlehla tlaku ze strany stavebních spořitel a požadavek na získání státní podpory pouze pro klienty s účelným využitím na financování bydlení zrušila. Změna podmínek týkajících se státní podpory vyvolala opět nárůst zájmu o stavební spoření.

³ *Investujeme.cz* [online]. 19.7.2007 [cit. 2009-11-23]. Stavební spoření v Německu. Dostupné z WWW: <<http://www.investujeme.cz/clanky/stavebni-sporeni-v-nemecku-2/>>.

V dalších letech následovala redukce státní podpory, která podle politiků odčerpávala příliš mnoho peněžních prostředků ze státního rozpočtu. Vzorec pro výpočet státní podpory je na Slovensku součástí Zákona o stavebním spoření, ale její maximální výše je každoročně stanovena Zákonem o státním rozpočtu, což dává politikům možnost její výši měnit.

Tabulka č. 2.1: Vývoj státní podpory stavebního spoření na Slovensku

období	výše státní podpory	
	z objemu ročních vkladů	maximální výše
1993 - 1996	40,00%	6 000 Sk
1997 - 2000	30,00%	6 000 Sk
2001	25,00%	4 500 Sk
2002	25,00%	4 000 Sk
2003	20,00%	3 000 Sk
2004	15,00%	2 500 Sk
2005	14,50%	2 500 Sk
2006	10,00%	2 000 Sk
2007	9,50%	2 000 Sk
2008 – 2010	12,50%	2 000 Sk

Zdroj: vlastní zpracování, data z: Mesec.cz [online]. 27. 11. 2006 [cit. 2010-06-21]. Jaké je stavební spoření na Slovensku. Dostupné z WWW: <<http://www.mesec.cz/clanky/jake-je-stavebni-sporeni-na-slovensku/>>

Z tabulky je zřejmé, že výše státní podpory od roku 1993 výrazně klesla, a to z 40% z objemu ročních vkladů na pouhých 12,5% z objemu ročních vkladů, což také způsobilo značný pokles zájmu klientů o tento produkt a stavební spořitelny musejí o nové klienty více bojovat. Od roku 2008 až doposud jsou podmínky týkající se státní podpory stavebního spoření na Slovensku stejné.

Česká republika

V České republice se pojem stavební spoření poprvé objevuje již v roce 1927 a je založen na principu německého systému stavebního spoření. K jeho velkému rozšíření u obyvatel nedošlo, protože v této době nebylo nijak podporováno vládou. Po druhé světové válce, kdy se u nás rozvinul systém centrálně plánované ekonomiky, se stavební spoření opět nerozšířilo, protože tento systém neumožňoval individuální spoření na zajištění vlastního bydlení.

Teprve až v roce 1993, kdy vešel v platnost zákon č. 96/1993 Sb. o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření, se stavební spoření dočkalo svého rozmachu a první stavební spořitelny zahájily činnost. Většina stavebních spořitelen je založena na kapitálovém spojení českých bank s německými nebo rakouskými partnery, kteří převážně do společných

podniků vnesli know-how, zatímco čeští partneři přispěli bankovními sítěmi a znalostí místního trhu.

Na českém trhu v té době vznikly tyto stavební spořitelny:

- AR stavební spořitelna, a. s. (činnost zahájena od 7. 9. 1993, od roku 1998 Raiffeisen stavební spořitelna, a. s.),
- Českomoravská stavební spořitelna, a. s. (8. 9. 1993),
- Wüstenrot - stavební spořitelna, a. s. (11. 11. 1993)
- Všeobecná stavební spořitelna Komerční banky, a. s. (16. 12. 1993, v současnosti Modrá pyramida stavební spořitelna, a.s.).

V roce 2004 se trh stavebního spoření rozrostl o další dvě stavební spořitelny:

- Stavební spořitelna České spořitelny, a. s. (1.7.1994),
- Hypo stavební spořitelna, a. s. (1.10.1994).

Stavebním spořením na českém trhu se bude blíže zabývat třetí a čtvrtá kapitola diplomové práce.

3 STAVEBNÍ SPOŘENÍ NA ČESKÉM TRHU

Od roku 1993, kdy vešel v platnost zákon o stavebním spoření, rostla oblíbenost stavebního spoření jako finančního produktu na českém trhu. V této době vznikly na našem území první stavební spořitelny. Úplně první zahájila svoji činnost AR stavební spořitelna, a.s. dne 7. září 1993, což byl původní název nynější Raiffeisen stavební spořitelny, a.s. Druhá v pořadí zahájila činnost Českomoravská stavební spořitelna, a.s. dne 8. září 1993. Třetí v pořadí začala provozovat svou činnost dne 11. listopadu 1993 Wüstenrot – stavební spořitelna, a.s. a po ní následovala 9. prosince 1993 Všeobecná stavební spořitelna Komerční banky a.s., nyní známá pod názvem Modrá pyramida, a.s. V průběhu roku 1994 se k těmto stavebním spořitelnám přidaly ještě dvě další – 1. července 1994 to byla Stavební spořitelna České spořitelny, a.s. a dne 1. října 1994 Hypo stavební spořitelna, a.s. Během následujících let až do současnosti žádná nová stavební spořitelna na českém trhu nepřibyla. V průběhu roku 2008 došlo ke změně, úspěšnému ukončení fúze Raiffeisen stavební spořitelny, a.s. a Hypo stavební spořitelny a.s., kdy Raiffeisen stavební spořitelna převzala veškerý majetek, jmění i závazky Hypo stavební spořitelny a Hypo stavební spořitelna, a.s. zanikla. Od toho okamžiku na našem trhu působí pouze 5 stavebních spořitel.

3.1 Vývoj vybraných ukazatelů stavebního spoření v letech 1993 – 2009

Vývoj stavebního spoření lze rozdělit do dvou etap: do roku 2003 a od roku 2004. V první etapě v letech 1993 – 2003, což bylo před novelou zákona o stavebním spoření, který vešel v platnost v roce 2004, platily u stavebního spoření ještě staré podmínky:

- doba spoření byla pouze 5 let,
- výše státní podpory byla 4 500 Kč,
- maximální částka, ze které bylo možné čerpat státní podporu, byla dříve 18 000 Kč.

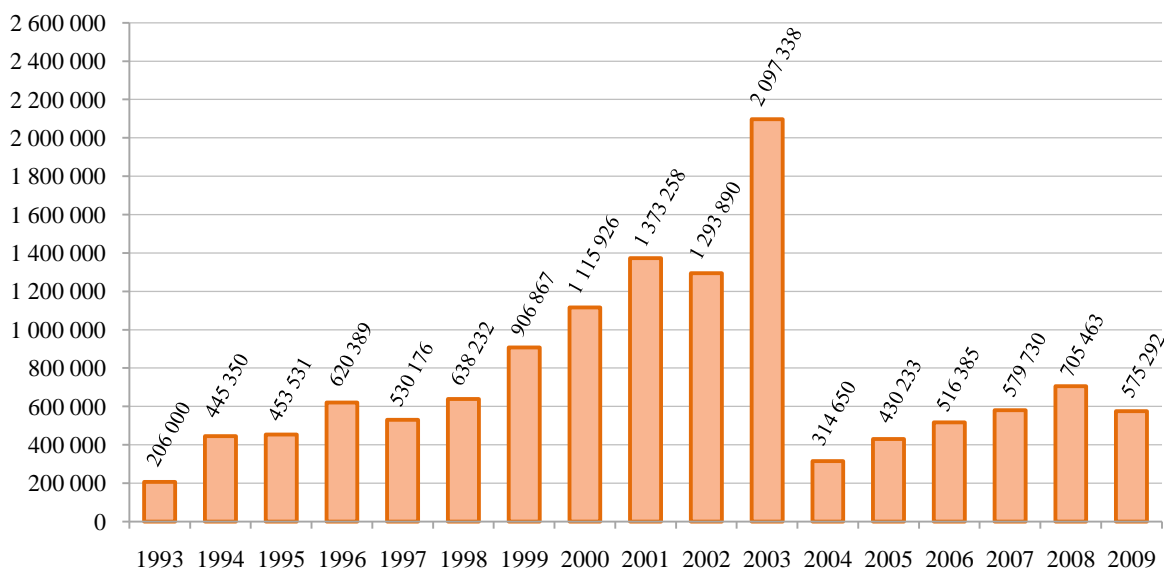
Od roku 2004, kdy vešla v platnost novela zákona č. 423/2003 Sb. o změně zákona o stavebním spoření (dále jen „novela zákona o stavebním spoření“), se podmínky stavebního spoření změnilly. Doba spoření se prodloužila na 6 let, výše státní podpory se snížila na částku 3 000 Kč ročně a maximální částka, ze které bylo možné čerpat státní podporu, se zvýšila na 20 000 Kč.

Z výše uvedeného výčtu je zřejmé, že dřívější podmínky stavebního spoření byly pro klienty výhodnější. Ale i přesto, že po novele zákona o stavebním spoření se podmínky změnilly, byl mezi klienty o stavební spoření stále zájem.

3.1.1 Smlouvy o stavebním spoření

V níže uvedeném grafu je znázorněno, jak rostl počet nově uzavřených smluv od počátku, kdy u nás bylo stavební spoření zavedeno, až do současnosti. V prvním roce fungování stavebního spoření, tedy v roce 1993, bylo uzavřeno celkem 206 000 smluv. V roce následujícím byl tento počet smluv již dvojnásobný, přesný počet byl 445 350 nových smluv. Množství nových smluv v průběhu dalších let rostlo a největšího počtu dosáhlo v roce 2003, tedy v roce kdy bylo možné naposledy uzavřít smlouvu o stavebním spoření ještě se starými, výhodnějšími podmínkami, a klienti se snažili této možnosti v hojném počtu využít. V tomto roce bylo uzavřeno rekordních 2 097 338 smluv o stavebním spoření. Po novele zákona o stavebním spoření, v roce 2004, je z grafu zřejmé, že počet nově uzavřených smluv výrazně klesl, ale v průběhu dalších let tento počet začal opět narůstat. V roce 2008 nově uzavřené smlouvy o stavebním spoření činily 705 463 a v roce následujícím, tedy v roce 2009, množství nově uzavřených smluv kleslo na 575 292 smluv.

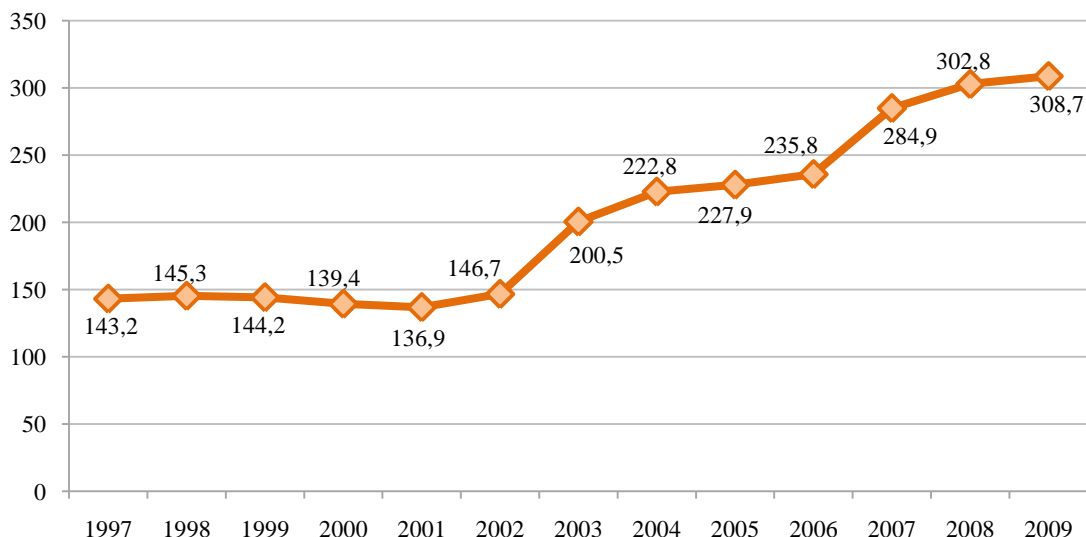
Graf č. 3.1: Nově uzavřené smlouvy o stavebním spoření



Zdroj: vlastní zpracování, data získána z www.mfer.cz; 2010.

S nově uzavřenými smlouvami je spojena i průměrná cílová částka těchto nových smluv. V letech 1997 až 2002 se výše průměrné cílové částky u nových smluv pohybovala na téměř stejné úrovni okolo 140 tis. Kč. V roce 2003 tato částka vzrostla a přehoupla se přes hranici 200 tis. Kč a v roce 2009 se vyšplhala až na částku převyšující 308 tis. Kč. Průměrné částky vztahující se k jednotlivým rokům jsou znázorněny v následujícím grafu.

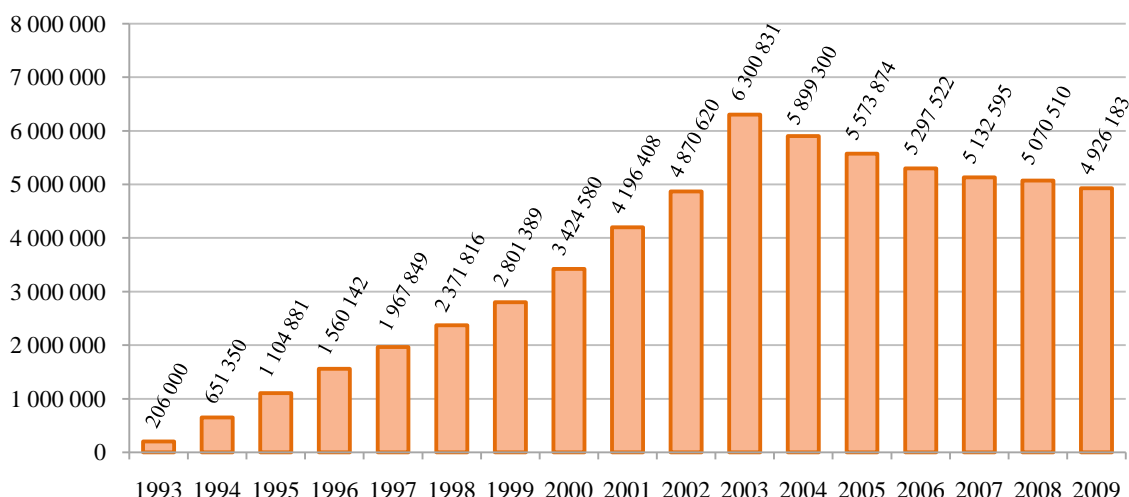
Graf č. 3.2: Průměrné cílové částky u nově uzavřených smluv v tis. Kč



Zdroj: vlastní zpracování, data získána z www.mfer.cz a z www.acss.cz; 2010.

Pokles počtu nově uzavřených smluv ovlivnil i množství smluv o stavebním spoření ve fázi spoření. Od vzniku stavebního spoření počet smluv ve fázi spoření stále narůstal. V roce 1993 byl tento počet 206 000 smluv a o dva roky později, tedy v roce 1995, již tento počet překročil hranici jednoho milionu. V následujících letech množství smluv neustále rostlo a tento růst dosáhl svého vrcholu v roce 2003, kdy byl počet smluv o stavebním spoření ve fázi spoření více než 6,3 milionu. Tento počet byl ovlivněn stejně jako počet nově uzavřených smluv novelou zákona o stavebním spoření, která nabyla platnosti od roku 2004, a změnila podmínky stavebního spoření, které se staly pro klienty o něco méně výhodnými. V roce 2004 počet smluv ve fázi spoření mírně klesl a dosáhl počtu přes 5,8 milionu smluv. Od tohoto roku počet smluv neustále klesá. Je to způsobeno tím, že smlouvám založeným dříve již skončila vázací lhůta, a nově uzavřených smluv není již takové množství jako dříve. V roce 2009 počet smluv o stavebním spoření ve fázi spoření činil přes 4,9 milionu smluv. V níže uvedeném grafu je znázorněn vývoj počtu smluv ve fázi spoření v jednotlivých letech.

Graf č. 3.3: Počet smluv o stavebním spoření ve fázi spoření

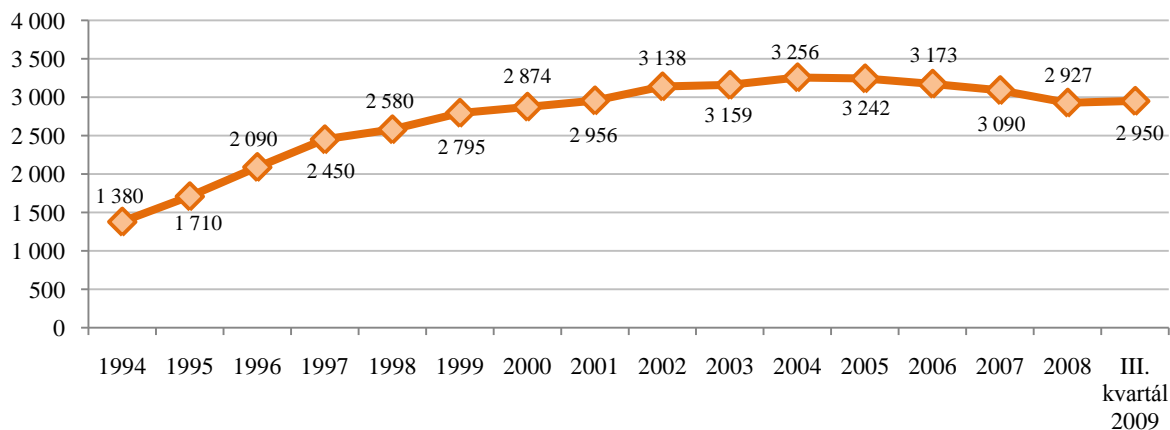


Zdroj: vlastní zpracování, data získána z www.mfer.cz a z www.acss.cz; 2010.

3.1.2 Státní podpora stavebního spoření

Dalším významným ukazatelem stavebního spoření je průměrná státní podpora přiznaná na smlouvu o stavebním spoření (dále jen „průměrná státní podpora“). Její výše od roku 1994 postupně rostla a nejvyšší hodnoty dosáhla v roce 2004, kdy průměrná státní podpora činila 3 256 Kč. V následujících letech tato hodnota začala mírně klesat, a to z toho důvodu, že postupně ubývalo smluv uzavřených před rokem 2004, kdy byla maximální výše státní podpory 4 500 Kč, a počet těchto „starých“ smluv začal převyšovat počet smluv s maximální výší státní podpory 3 000 Kč. Od roku 2008 se průměrná státní podpora ustálila pod hranicí 3 000 Kč, a v třetím čtvrtletí roku 2009 činila 2 950 Kč. V následujících letech se podle očekávání bude hodnota průměrné státní podpory pohybovat pod hranicí 3 000 Kč.

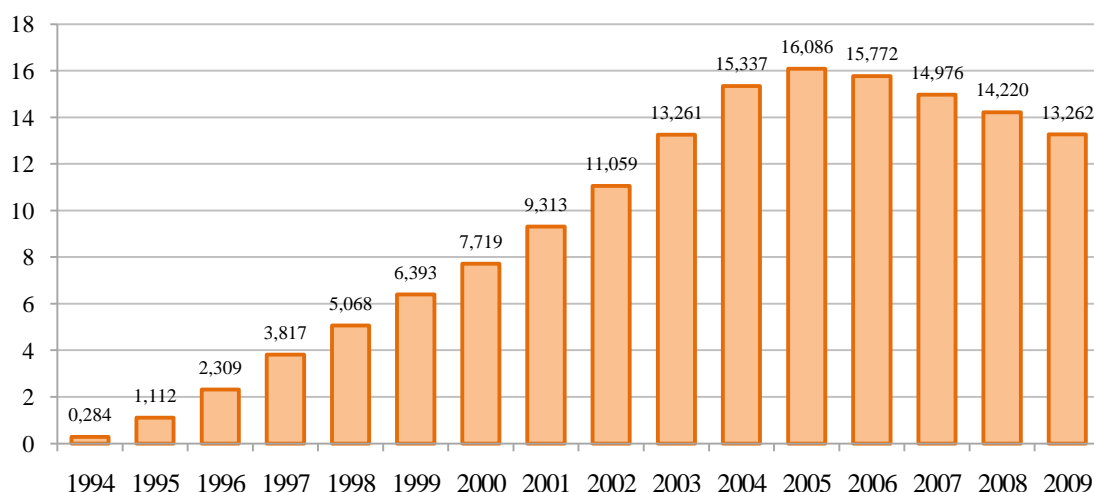
Graf č. 3.4: Průměrná státní podpora přiznaná na smlouvu o stavebním spoření v Kč



Zdroj: vlastní zpracování, data získána z www.mfer.cz a z www.acss.cz; 2010.

S počtem nově uzavřených smluv rostl i objem finančních prostředků vyplacených ze státního rozpočtu ve formě státní podpory. Růst objemu přiznané státní podpory v jednotlivých letech je znázorněn v níže uvedeném grafu. Nejvyšší hodnoty dosáhla přiznaná státní podpora v roce 2005, kdy přesáhla hodnotu 16 mld. Kč. Růst přiznané státní podpory se rok od roku zvyšoval a tím se také zvyšovalo zatížení státního rozpočtu. Většina účastníků stavebního spoření využívala více spořicí funkci stavebního spoření, než úvěrovou. Z tohoto důvodu vešla v platnost novela stavebního spoření a výše přiznané státní podpory na jednu smlouvu se snížila na částku 3 000 Kč, z původních 4 500 Kč. Hlavním důvodem bylo snížit zatížení státního rozpočtu způsobené vyplácením státní podpory na stavebním spoření. K poklesu objemu vyplacené státní podpory došlo již v roce 2005 a od tohoto roku má klesající tendenci. V roce 2009 byla vyplacena na státní podpoře stavebního spoření částka přes 13 mld. Kč.

Graf č. 3.5: Objem přiznané státní podpory v mld. Kč

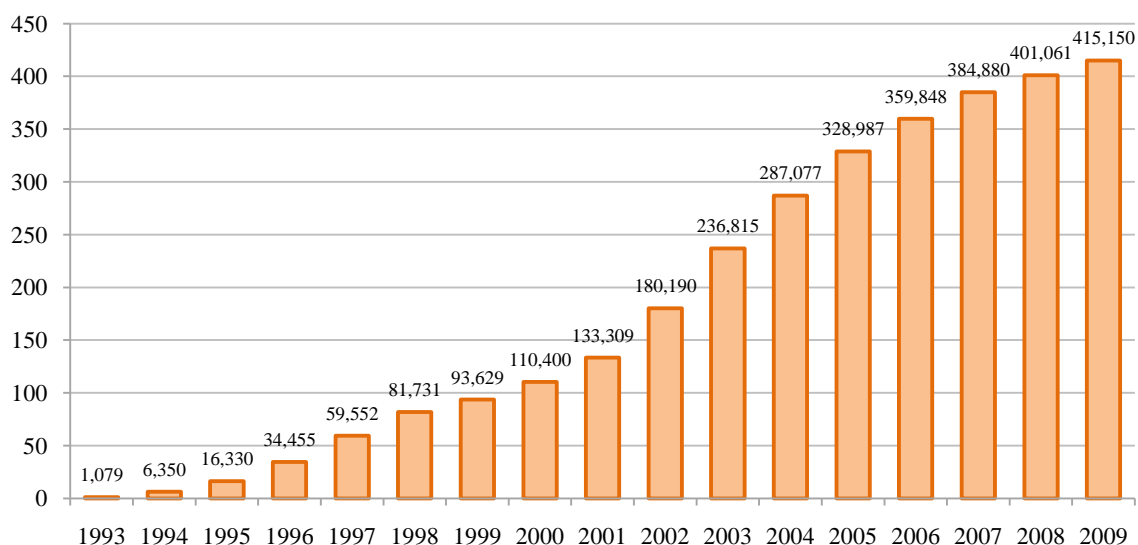


Zdroj: vlastní zpracování, data získána z www.mfer.cz a z www.acss.cz; 2010.

3.1.3 Vklady klientů stavebního spoření

Naspořené částky na účtech klientů stavebního spoření přesáhly v loňském roce, tedy v roce 2009, částku 415 mld. Kč. Oproti roku 2008 úspory klientů vzrostly o více než 14 mld. Kč. Největšího meziročního růstu bylo dosaženo v roce 2003, kdy úspory vzrostly během jednoho roku o více než 56 mld. Kč a dosáhly hodnoty 236,815 mld. Kč.

Graf č. 3.6: Vklady klientů stavebního spoření v mld. Kč

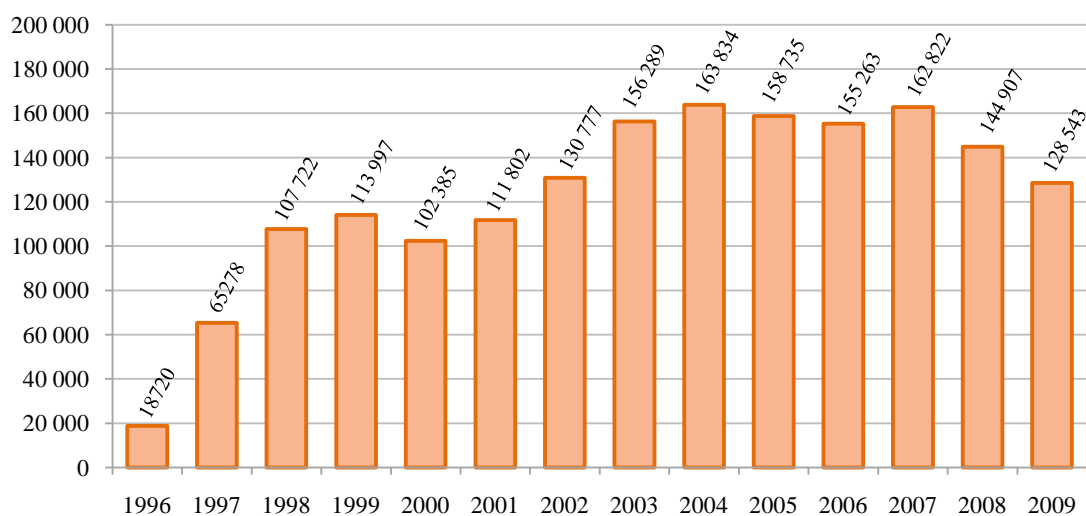


Zdroj: vlastní zpracování, data získána z www.mfer.cz a z www.acss.cz; 2010.

3.1.4 Úvěry ze stavebního spoření

V roce 1996 činil počet nově poskytnutých úvěrů 18 720. V roce následujícím vzrostl tento počet o více než 45 tisíc úvěrů a dosáhl tak hodnoty 65 278 úvěrů v daném roce. V následujících letech nových úvěrů stále přibývalo a největšího počtu dosáhlo v roce 2004, kdy bylo evidováno přes 163 tis. nových úvěrů. V roce 2009 počet nově poskytnutých úvěrů mírně klesl a ustálil se na počtu 128 543 úvěrů ze stavebního spoření.

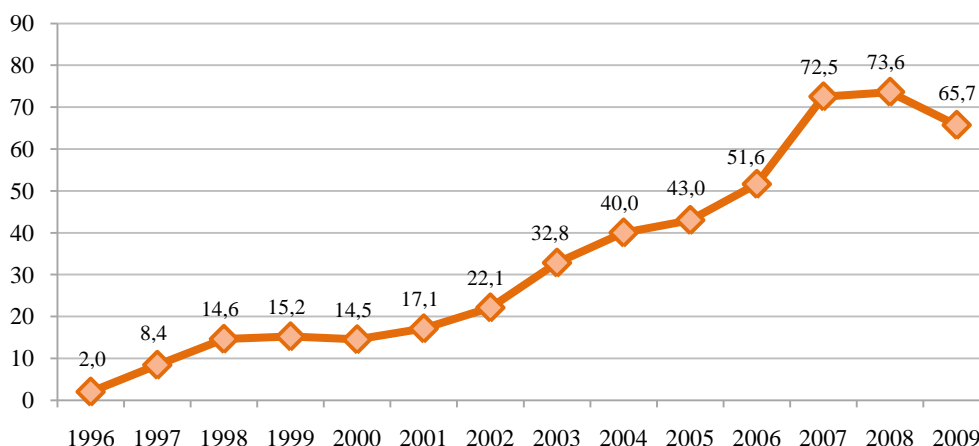
Graf č. 3.7: Množství nově poskytnutých úvěrů



Zdroj: vlastní zpracování, data získána z www.mfer.cz a z výročních zpráv AČSS; 2010.

S růstem nově poskytnutých úvěrů souvisí i objem poskytnutých úvěrů stavebními spořitelny svým klientům. Nejvyšší hodnoty dosáhl objem poskytnutých úvěrů v roce 2008, kdy představoval částku 73,6 mld. Kč. V roce 2009 objem úvěrů klesl na hodnotu 65,7 mld. Kč. Největší meziroční nárůst objemu poskytnutých úvěrů byl v roce 2007, kdy tento objem během jednoho roku vzrostl o více než 20 mld. Kč.

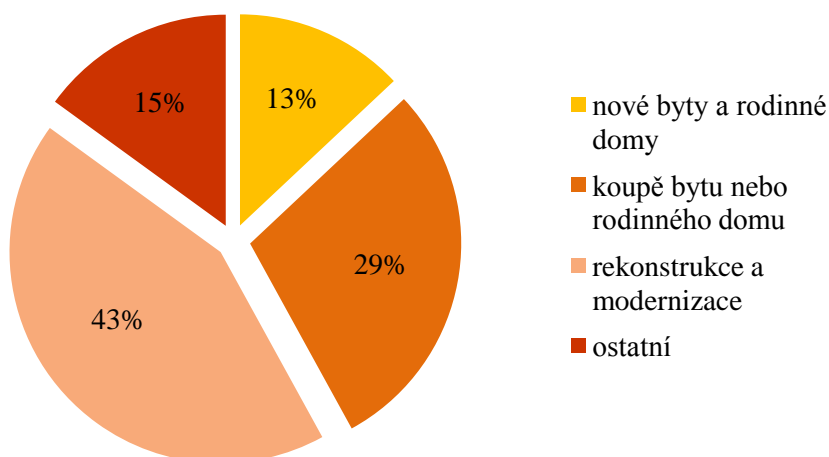
Graf č. 3.8: Objem poskytnutých úvěrů v mld. Kč



Zdroj: vlastní zpracování, data získána z www.mfer.cz a z výročních zpráv AČSS; 2010.

Další graf znázorňuje, na co nejčastěji využívali klienti v roce 2009 finanční prostředky získané z úvěrů stavebního spoření (z řádných úvěrů i z úvěrů překlenovacích).

Graf č. 3.9: Účely využití finančních prostředků získaných z úvěrů



Zdroj: vlastní zpracování, data získána z výroční zprávy AČSS z roku 2009

Z Grafu č. 3.9 vyplývá, že nejvíce poskytnutých nových úvěrů v roce 2009 bylo využito na rekonstrukci a modernizaci – 43% z celkového počtu úvěrů. Druhým nejčastějším účelem byla koupě bytu nebo rodinného domu – 29% ze všech úvěrů, a na koupi nového bytu nebo rodinného domu bylo klienty využito 13% z celkového počtu poskytnutých úvěrů. Konkrétní počty poskytnutých úvěrů dle účelu využití jsou uvedeny v Tabulce č. 3.1.

Tabulka č. 3.1: Počet poskytnutých nových úvěrů dle účelu využití

nové byty a rodinné domy	16 359
koupě bytu nebo rodinného domu	36 825
rekonstrukce a modernizace	55 670
ostatní	19 689
celkem	128 543

Zdroj: vlastní zpracování, data získaná z výroční zprávy AČSS z roku 2009

3.2 Nabídky jednotlivých stavebních spořitelen

V současnosti působí na českém trhu 5 stavebních spořitelen. Všechny tyto stavební spořitelny vlastní licenci potřebnou k provozování činnosti a jsou členy Asociace českých stavebních spořitelen.

Stavební spořitelny působící na českém trhu:

- Českomoravská stavební spořitelna, a.s.,
- Modrá pyramida stavební spořitelna, a.s.,
- Raiffeisen stavební spořitelna, a.s.,
- Stavební spořitelna České spořitelny, a.s.,
- Wüstenrot – stavební spořitelna, a.s.

3.2.1 Českomoravská stavební spořitelna, a.s.



Profil společnosti

Sídlo společnosti:	Vinohradská 3218/169, 110 17 Praha 10
Datum zahájení činnosti:	8. září 1993
IČO:	49241397
Právní forma:	akciová společnost
Akcionáři:	Československá obchodní banka, a.s. (55%) Bausparkasse Schwäbisch Hall AG (45%)
Základní kapitál:	1,5 mld. Kč
Webové stránky:	www.cmss.cz

Českomoravská stavební spořitelna, a.s. (dále jen „ČMSS“) je dle počtu i objemu uzavřených smluv největší stavební spořitelnou na českém trhu. V roce 2009 uzavřela celkem 304 673 nových smluv o stavebním spoření včetně navýšení s celkovým objemem cílových částek u těchto smluv v hodnotě téměř 131 mil. Kč. Počet platných smluv ČMSS byl v roce 2009 evidován v počtu 2 075 426 smluv.

Tato stavební spořitelna nabízí klientům tři tarify stavebního spoření:

Tarif Invest

Tento tarif je určen zejména pro klienty, kteří chtějí výhodně zhodnotit své finanční prostředky. Je nabízen ve dvou variantách – standardní a rychlé. Obě varianty mají shodně stanovenou minimální výši naspořené částky, která představuje 40% z cílové částky, dále úrokovou sazbu z vkladů ve výši 2% p.a. a v případě čerpání řádného úvěru úrokovou sazbu 4,8% p.a. Standardní varianta vyžaduje minimální splátku úvěru ve výši 0,6% z cílové částky a rychlá varianta minimální splátku úvěru ve výši 0,8% z cílové částky. Hodnoticí číselný faktor je u standardní varianty 48, u rychlé varianty 70.

Tarif Perspektiv

Tento tarif je určen pro klienty, kteří si chtějí pořídit vlastní bydlení a požadují co nejmenší měsíční zatížení, proto jsou splátky úvěru rozloženy do delšího časového období. Minimální cílová částka je stanovena na 150 000 Kč. Úroková sazba z vkladů činí 2% p.a. a v případě čerpání úvěru je úroková sazba stanovena na 4,8% p.a. Minimální procento naspoření představuje 35% z cílové částky. Tarif Perspektiv nabízí spořitelna pouze v dlouhodobé variantě s minimální splátkou úvěru ve výši 0,53% z cílové částky. Hodnotící číselný faktor je 33.

Tarif Atraktiv

Tento produkt je určen převážně pro klienty, kteří chtějí využít výhodné úrokové sazby úvěru ve výši 3,7% p.a. Je nabízen ve dvou variantách standardní a rychlé, stejně jako Tarif Invest se stejnými minimálními splátkami úvěru. Úroková sazba z vkladů tohoto tarifu je stanovena ve výši 1% p.a. a minimální naspořená částka je požadována ve výši 40 000 Kč. Hodnotící číselný faktor je u standardní varianty 48 a u rychlé varianty 70.

Tabulka č. 3.2: Přehled tarifů a jejich variant spoření

Tarif	Varianta	Úroková sazba z vkladů	Úrok z úvěru/rok	Minimální naspořená částka z cílové částky	Minimální výše měsíční splátky
Atraktiv	Rychlá	1%	3,70%	38%	0,80%
	Standardní				0,60%
Invest	Rychlá	2%	4,80%	40%	0,80%
	Standardní				0,60%
Perspektiv		2%	4,80%	35%	0,53%

Zdroj: vlastní zpracování dle www.cmss.cz; 2010.

Českomoravská stavební spořitelna poskytuje tyto **překlenovací úvěry**:

Kredit Standard

- úroková sazba 4,8% p.a.,
- je možné jej získat k tarifům: Atraktiv, Invest a Klasik,
- potřebná výše minimální naspořené částky je závislá na zvoleném tarifu spoření (Atraktiv 38% z cílové částky, Invest a Klasik 40% z cílové částky).

Kredit 90

- úrokové sazby:
 - při době splatnosti 36 měsíců a méně – 5,8% p.a.,
 - při době splatnosti 72 měsíců a méně – 6,2% p.a.,
 - při době splatnosti nad 72 měsíců – 6,6% p.a.,
- je možné jej získat k tarifům: Atraktiv, Invest a Klasik,
- potřebná výše minimální naspořené částky je 10% z cílové částky.

Topkredit

- úrokové sazby:
 - při době splatnosti 72 měsíců a méně – 4,8% p.a.,
 - při době splatnosti nad 72 měsíců – 5,1% p.a.,
- je možné jej získat k tarifům: Invest a Klasik,
- potřebná výše minimální naspořené částky je 1 000 Kč.

Topkredit plus

- úrokové sazby:
 - doba do splatnosti 72 měsíců a méně – 5,5% p.a.,
 - doba do splatnosti více než 72 měsíců – 5,8% p.a.,
- je možné jej získat k tarifu Atraktiv,
- potřebná výše minimální naspořené částky je 1 000 Kč.

Tophypo

- úrokové sazby:
 - doba do splatnosti 72 měsíců a méně – 5,5% p.a.,
 - doba do splatnosti více než 72 měsíců – 5,7% p.a.,
- je možné jej získat k tarifu Perspektiv,
- potřebná výše minimální naspořené částky je 1 000 Kč.

Pro přidělení cílové částky je nutné splnit následující podmínky:

- od data uzavření smlouvy uplynulo minimálně 24 měsíců,
- minimálně naspořenou částku dle příslušného tarifu,
- splnění hodnoty hodnotícího čísla – 64.

Hodnoticí číslo se vypočítá následovně:

$$\text{hodnoticí číslo} = \frac{\text{výkon úspor k rozhodnému dni} \times \text{hodnoticí číselný faktor dle varianty} \times \text{výkonnostní faktor}}{\text{cílová částka}} \quad (3.1)$$

Zdroj: převzato z všeobecných obchodních podmínek ČMSS

Hodnoticí číselný faktor je určen dle zvoleného tarifu. Výkon úspor je stanoven jako součet podílů úroků a úrokové sazby v jednotlivých obdobích spoření.

$$\text{výkonnostní faktor} = \frac{\text{zůstatek na účtě stavebního spoření k rozhodnému dni}}{\text{minimální procento naspoření}} \quad (3.2)$$

Zdroj: převzato z všeobecných obchodních podmínek ČMSS

Hodnota výkonnostního faktoru musí být nejméně 1 a nejvíce 2.

Podmínky zajištění úvěru

- do 500 000 Kč bez zajištění,
- do 600 000 Kč – jeden ručitel nebo finanční pohledávka nebo nemovitost,
- do 700 000 Kč – 2 ručitelé nebo pohledávka nebo nemovitost,
- více než 700 000 Kč – pohledávka nebo nemovitost.

Poplatky

úhrada za uzavření smlouvy	1% z cílové částky
vedení účtu	310 Kč ročně
roční výpis	zdarma
změna tarifní varianty	1/3 dosud připsaných úroků
zpracování žádosti o poskytnutí úvěru	zdarma
zpracování žádosti o poskytnutí meziúvěru	Kredit Standard, Topkredit, Topkredit plus, Tophypo - 0,5% z objemu meziúvěru
	Kredit 90 - 1% z objemu meziúvěru
vypovězení smlouvy před uplynutím vázací lhůty	0,5% z cílové částky

Zdroj: vlastní zpracování dle sazebníku úhrad ČMSS, dostupný z WWW: <http://www.cmss.cz/data/pdf/sazebnik201002.pdf>; 2010.

3.2.2 Modrá pyramida stavební spořitelna, a.s.



Profil společnosti

Sídlo společnosti:	Bělehradská 128, 120 21 Praha 2
Datum zahájení činnosti:	16. prosince 1993
IČO:	60192852
Právní forma:	akciová společnost
Akcionáři:	Komerční banka, a.s. (100%)
Základní kapitál:	500 mil. Kč
Webové stránky:	www.modrapyramida.cz

Modrá pyramida stavební spořitelna, a.s. (dále jen „Modrá pyramida“) uzavřela v roce 2009 celkem 188 000 nových smluv o stavebním spoření včetně navýšení s celkovou cílovou částkou 40 mld. Kč. Souhrnný počet platných smluv Modré pyramidy byl na konci roku 2009 evidován v počtu 805 325 smluv.

Modrá pyramida nabízí klientům tyto druhy stavebního spoření:

Výhodné stavební spoření

Výhodné stavební spoření je určeno pro klienty starší 21 let. Vklady jsou úročeny 2% a klient může získat státní podporu až ve výši 3 000 Kč.

Spoření Mopísek

Stavební spoření Mopísek je určeno pro klienty do 15 let včetně. Při uzavření smlouvy s cílovou částkou do 50 000 Kč je její uzavření zdarma a při uzavření smlouvy v rozmezí 51 000 Kč až do 200 000 Kč je za její uzavření účtován poplatek ve výši 0,5% z cílové částky. Úročení vkladů je ve výši 2% a je možné získat maximální státní podporu 3 000 Kč ročně.

Spoření Mopy Junior

Stavební spoření Mopy Junior je určeno pro klienty od 16 do 21 let včetně. Za uzavření smlouvy je účtován poplatek ve výši 0,5% z cílové částky (maximálně však z částky 200 000 Kč). Vklady jsou úročeny 2% a je možné získat maximální státní podporu ve výši 3 000 Kč ročně.

Spoření EFEKT

Stavební spoření efekt je určeno pro klienty, kteří mají již naspořené finanční prostředky a chtějí je pouze zhodnotit. Toto stavební spoření nabízí státní podporu ve výši 3 000 Kč a úročení vkladů ve výši 2%. Pokud klient na začátku spoření vloží 75% z cílové částky (nejpozději do 4 měsíců od uzavření smlouvy), nejsou mu účtovány žádné poplatky za uzavření smlouvy (minimální cílová částka je stanovena na 66 000 Kč, maximální cílová částka 1 000 000 Kč).

MAXI spoření

MAXI spoření nabízí klientům možnost čerpání výhod stavebního spoření i penzijního připojištění zároveň. Klient tak může získat až 4 800 Kč. Na stavebním spoření může klient získat státní podporu ve výši 3 000 Kč a penzijní připojištění může získat roční státní příspěvek ve výši 1 800 Kč.

Modrá pyramida nabízí tento řádný úvěr ze stavebního spoření:

Úvěr ze stavebního spoření

Představuje klasický úvěr ze stavebního spoření. Je možné ho získat již po dvou letech spoření, naspoření minimálně 40% cílové částky a splnění dalších kritérií.

Dále Modrá pyramida nabízí **překlenovací úvěry**:

Rychloúvěr

Je určen pro stávající klienty Modré pyramidy. Je vhodný zejména pro rekonstrukci bytu či domu, protože jeho maximální výše je stanovena na 300 000 Kč. Splátky je možné rozložit až na dobu 15 let.

Překlenovací úvěr

Je vhodný pro klienty, kteří ještě nemají naspořenou dostatečnou částku, aby získali řádný úvěr. Překlenovací úvěr je určen na financování bydlení a je možné ho získat již od 50 000 Kč, je u něj však nutné zajištění ručitelem.

Pohotovostní úvěr

Je určen pro klienty, kteří se ještě nerozhodli pro konkrétní koupi nemovitosti, ale chtějí mít již předem vyřešené financování bydlení.

Pro přidělení cílové částky je nutné splnit následující podmínky:

- od data uzavření smlouvy uplynulo nejméně 24 měsíců,
- minimálně naspořená částka ve výši 40% cílové částky,
- parametr ohodnocení minimálně o hodnotě 55.

Parametr ohodnocení se vypočítá následovně:

$$\text{parametr ohodnocení} = \frac{\text{suma všech zůstatků}}{\text{cílová částka}} \times \frac{\text{zůstatek na účtu k termínu ohodnocení}}{\text{minimální zůstatek}} \times \text{koeficient ohodnocení} \quad (3.3)$$

Zdroj: převzato z všeobecných obchodních podmínek Modré pyramidy

Koeficient ohodnocení má hodnotu pro rychlou variantu 14, pro standardní variantu 10 a pro pomalou variantu 6.

Poplatky

úhrada za uzavření smlouvy	1% z cílové částky (max. 10 000 Kč)
vedení účtu	300 Kč ročně
roční výpis	19 Kč
změna tarifní varianty	1/3 z dosud připsaných úroků
zpracování žádosti o poskytnutí úvěru	zdarma
zpracování žádosti o poskytnutí meziúvěru	1% z výše úvěru (max. 10 000 Kč)
vypovězení smlouvy před uplynutím vázací lhůty	0,5% z cílové částky

Zdroj: vlastní zpracování dle sazebníku služeb pro fyzické osoby Modré pyramidy, dostupný z WWW: <http://www.modrapyramida.cz/sazebniky/sluzby-pro-fyzicke-osoby/>; 2010.

3.2.3 Raiffeisen stavební spořitelna, a.s.



Profil společnosti

Sídlo společnosti:	Koněvova 2747/99, 130 45 Praha 3
Datum zahájení činnosti:	7. září 1993
IČO:	49241257
Právní forma:	akciová společnost
Akcionáři:	Raiffeisen Bausparkassen Holding GmbH (90%) Raiffeisenbank, a.s. (10%)
Základní kapitál:	650 mil. Kč
Webové stránky:	www.rsts.cz

Raiffeisen stavební spořitelna, a.s. (dále jen „RSTS“) působí na českém trhu již od roku 1993. V té době nesla pojmenování AR stavební spořitelna, a.s. a od roku 1998, kdy hlavní akcionář Raiffeisen Bausparkasse GmbH navýšil svůj podíl ve stavební spořitelně na 75% všech akcií a zbývajících 25% akcií převzala Raiffeisenbank a.s., ji známe již pod obchodním jménem Raiffeisen stavební spořitelna.

Raiffeisen stavební spořitelna v roce 2009 uzavřela celkem 137 494 nových smluv o stavebním spoření včetně navýšení. Celkový počet platných smluv v daném roce byl 868 255 smluv a počet platných úvěrových smluv 112 370 kusů.

Raiffeisen stavební spořitelna nabízí tyto tarify stavebního spoření:

Spořicí tarif S 041

Spořicí tarif, jak už napovídá jeho název, je určen zejména pro klienty, kteří chtějí výhodně spořit a zhodnotit své vklady. Tento tarif má stanovenou minimální výši naspořené částky 40% z cílové částky. Úroková sazba z vkladů představuje 2% p.a. a úroková sazba z úvěru ze stavebního spoření činí 4,9% p.a.

Úvěrový tarif S 061

Úvěrový tarif je vhodný pro klienty, kteří chtějí využít výhodného úvěru na bydlení. Tarif má stanovenou minimální výši naspořené cílové částky 40% z cílové částky. Úrokovou sazbu z vkladů má ve výši 1% p.a. a úrokovou sazbu z úvěru ze stavebního spoření 3,5% p.a.

Minimální cílová částka je pro oba tarify stejná ve výši 50 000 Kč a minimální výše hodnotícího čísla je stanovena na hodnotě 64. Stavební spořitelna nabízí k oběma tarifům slevu ve výši 15% ze vstupního poplatku pro klienty do 25 let, zdarma přístup k účtu přes internet a SMS a také zdarma zpracování úvěru.

Raiffeisen stavební spořitelna nabízí celkem **6 překlenovacích úvěrů**:

Úvěr Nízká hypoplátka

- lze čerpat s úvěrovým tarifem stavebního spoření S 061,
- úrokové sazby:
 - od 0% do 10% z cílové částky – 5,30% p.a.,
 - od 10% včetně do 30% z cílové částky – 5,10% p.a.,
 - od 30% včetně z cílové částky – 4,90% p.a.,
- potřebná výše minimální naspořené částky je 0 Kč,
- minimální výše úvěru od 300 000 Kč,
- jedná se o dlouhodobý úvěr – možnost splácení až 23 let.

Úvěr Spektrum

- lze čerpat s úvěrovým tarifem stavebního spoření S 061 i se spořicíím tarifem stavebního spoření S 041,
- úrokové sazby:
 - od 10% včetně do 30% z cílové částky – 6,10% p.a.,
 - od 30% včetně z cílové částky – 5,90% p.a.,
- potřebná minimální naspořená částka ve výši od 10% z cílové částky,
- minimální výše úvěru od 50 000 Kč,
- úvěr do 100 000 Kč lze získat bez zajištění.

Úvěr Dobrý známý

- lze čerpat s úvěrovým tarifem stavebního spoření S 061 i se spořicíím tarifem stavebního spoření S 041,

- úrokové sazby:
 - od 0% do 10% z cílové částky – 5,50% p.a.,
 - od 10% včetně do 30% z cílové částky – 5,30% p.a.,
 - od 30% včetně z cílové částky – 5,10% p.a.,
- potřebná výše naspořené částky je 0 Kč,
- úvěr do 300 000 Kč lze získat bez zajištění.

Úvěr Bez čekání

- lze čerpat s úvěrovým tarifem stavebního spoření S 061 i se spořicíím tarifem stavebního spoření S 041,
- úroková sazba – od 35% včetně z cílové částky – 4,10% p.a.,
- minimální výše naspořené částky je 35% z cílové částky,
- úvěr do 400 000 Kč lze získat bez zajištění.

Úvěr Horizont

- lze čerpat se spořicíím tarifem stavebního spoření S 041,
- úrokové sazby:
 - od 0% do 10% z cílové částky – 5,10% p.a.,
 - od 10% včetně do 30% z cílové částky – 4,90% p.a.,
 - od 30% včetně z cílové částky – 4,70% p.a.,
- potřebná výše naspořené částky je 0 Kč,
- minimální výše úvěru od 300 000 Kč,
- úvěr je možné splácet dlouhodobě.

Úvěr Helios

- představuje první úvěr na financování fotovoltaického zařízení,
- lze čerpat s úvěrovým tarifem stavebního spoření S 061 i se spořicíím tarifem stavebního spoření S 041,
- úroková sazba:
 - od 0% do 30% z cílové částky – 5,30% p.a.,
 - od 30% včetně z cílové částky – 5,10% p.a.,
- potřebná výše naspořené částky je 0 Kč,
- minimální výše úvěru od 300 000 Kč.

Úroková sazba se snižuje u všech úvěrů (kromě úvěru Bez čekání) o 0,1% p.a. v případě že bude úvěr zajištěn pojištěním pro případ smrti a trvalých následků úrazu.

Pro přidělení cílové částky je nutné splnit následující podmínky:

- od data uzavření stavebního spoření uplynulo alespoň 21 měsíců,
- minimálně naspořená částka dle příslušného tarifu,
- splnění hodnoty hodnotícího čísla – 64.

Hodnotící číslo se vypočítá následovně:

$$\text{ukazatel zhodnocení} = \frac{\text{hodnota úroků} \times \text{koeficient ukazatele zhodnocení} \times \text{koeficient spořivosti}}{(0,001 \times \text{cílová částka})} \quad (3.4)$$

Zdroj: převzato z všeobecných obchodních podmínek RSTS

Hodnota koeficientu ukazatele zhodnocení je stanovena dle vybraného tarifu. Koeficient spořivosti je určen jako poměr zůstatku na účtu účastníka k procentnímu podílu cílové částky a jeho minimální hodnota se musí rovnat 1.

$$\text{hodnota úroků} = \frac{\text{dosazené (i nepřipsané) úroky}}{\text{úroková sazba}} \times 0,03 \quad (3.5)$$

Zdroj: převzato z všeobecných obchodních podmínek RSTS

Poplatky

úhrada za uzavření smlouvy	1% z cílové částky
	0,85% z cílové částky pro fyzické osoby do 25 let
vedení účtu	79 Kč čtvrtletně
roční výpis	22 Kč
změna tarifní varianty	1/3 z připsaných úroků ke dni změny
zpracování žádosti o poskytnutí úvěru	zdarma
zpracování žádosti o poskytnutí meziúvěru	1% z výše poskytovaného úvěru (min. 1 000 Kč, max. 10 000 Kč)
vypovězení smlouvy před uplynutím vázací lhůty	0,5% z cílové částky

Zdroj: vlastní zpracování dle sazebníku úhrad za poskytované služby RSTS, dostupný z WWW: <http://www.rsts.cz/dokumenty-a-formulare/dokumenty-a-sazebniky/>; 2010.

3.2.4 Stavební spořitelna České spořitelny, a.s.



Profil společnosti

Sídlo společnosti:	Vinohradská 180/1632, 130 00 Praha 3
Datum zahájení činnosti:	1. července 1994
IČO:	60197609
Právní forma:	akciová společnost
Akcionáři:	Česká spořitelna, a.s. (95%) Bausparkasse der österreichischen Sparkassen AG (5%)
Základní kapitál:	750 mil. Kč
Webové stránky:	www.burinka.cz

Stavební spořitelna České spořitelny, a.s. (dále jen „SSČS“) v roce 2009 uzavřela téměř 180 tisíc nových smluv o stavebním spoření. Celkem SSČS evidovala na konci daného roku 1 143 110 vkladových účtů a 200 952 úvěrových účtů. Celkový objem poskytnutých úvěrů činil 45,6 mld. Kč.

SSČS nabízí pouze jediný tarif stavebního spoření a k němu dvě varianty stavebního spoření – **Standardní** a **Rychlou**. Obě varianty mají shodné úročení vkladů v výši 2% p.a., úrokovou sazbu z úvěru ze stavebního spoření ve výši 4,75% p.a., minimální výši cílové částky 40 000 Kč a minimální naspořenou částku ve výši 40% z cílové částky. Standardní varianta se liší od Rychlé v délce čekací lhůty na možnost získání úvěru ze stavebního spoření, výši splátek úvěru ze stavebního spoření a délkou splácení.

SSČS nabízí také tyto **překlenovací úvěry**:

Překlenovací úvěr Trend

- je možné si vybrat ze dvou variant úročení:
 - Trend s pevnou sazbou – úroková sazba 6% p.a.,
 - Trend s pevnou sazbou na první 3 roky – 5,5% p.a.,
- minimální výše uspořené částky 0 Kč,
- splatnost úvěru až 18 let,

- minimální měsíční platba:
 - Trend s pevnou sazbou – 0,79% z cílové částky,
 - Trend s pevnou sazbou na první 3 roky – 0,75% z cílové částky.

Překlenovací úvěr Hypo Trend

- je zajištěný zástavním právem k nemovitosti,
- je možné si vybrat ze dvou typů úročení úvěru:
 - Hypo Trend s pevnou sazbou – 5,1% p.a.,
 - Hypo Trend s pevnou sazbou na první 3 roky – 4,6% p.a.,
- minimální výše uspořené částky 0 Kč,
- splatnost úvěru až 28 let,
- minimální měsíční platba:
 - Hypo Trend s pevnou sazbou – 0,56% z cílové částky,
 - Hypo Trend s pevnou sazbou na první 3 roky – 0,52% z cílové částky.

Pro přidělení cílové částky je nutné splnit následující podmínky:

- minimální doba od uzavření stavebního spoření 24 měsíců,
- minimální hodnota úspor ve výši 40% z cílové částky,
- bodové hodnocení ve výši 220 bodů.

Bodové hodnocení se vypočítá podle následujícího vzorce:

$$\text{bodové hodnocení} = \frac{\text{uspořená částka} + \frac{\text{zálohy státní podpory evidované na účtu}}{0,004 \times \text{cílová částka}} + \text{úrokový faktor}}{(3.6)}$$

Zdroj: převzato z všeobecných obchodních podmínek SSČS

Úrokový faktor představuje násobek všech úroků z vkladů i ze státní podpory připsaných na účet účastníka stavebního spoření. Ve sdělení Stavební spořitelny České spořitelny je stanoven úrokový faktor jako jednadvacetnásobek úroků.

Poplatky

úhrada za uzavření smlouvy	0,5% z cílové částky (max. 7 500 Kč)
vedení účtu	305 Kč za rok
roční výpis	zdarma
změna tarifní varianty	1/3 dosud připsaných úroků
zpracování žádosti o poskytnutí úvěru	zdarma
zpracování žádosti o poskytnutí meziúvěru	1% ze sjednané výše úvěru (min. 1 500 Kč, max. 7 500 Kč)
vypovězení smlouvy před uplynutím vázací lhůty	0,5% z cílové částky

Zdroj: vlastní zpracování dle sazebníku úhrad SSČS, dostupný z WWW: http://www.burinka.cz/cs/obchodni_podminky/sazebnik_uhrad/sazebnik-fyzicke.shtml; 2010.

3.2.5 Wüstenrot – stavební spořitelna, a.s.



Profil společnosti

Sídlo společnosti	Na Hřebenech II 1718/8, 140 23 Praha 4
Datum zahájení činnosti	11. listopad 1993
IČO	47115289
Právní forma	akciová společnost
Akcionáři	Wüstenrot & Württembergische AG (55,92%) Wüstenrot Verwaltungs- und Dienstleistungen GmbH (43,50%) Svaz českých a moravských bytových družstev (0,40%) SBD Hradec Králové (0,18%)
Základní kapitál	1 070 364 160 Kč
Webové stránky	www.wuestenrot.cz

Wüstenrot – stavební spořitelna, a.s. (dále jen „Wüstenrot“) uzavřela v roce 2009 celkem 77 030 nových smluv o stavebním spoření s celkovou cílovou částkou 26,9 mld. Kč. Ke konci roku 2009 evidovala celkem 430 394 platných smluv.

Wüstenrot stavební spořitelna nabízí 4 tarifní varianty stavebního spoření a možnost výběru ze dvou kombinací úrokových sazeb:

Speciální varianta (OS)

Je určena pro klienty, kteří si chtějí co nejdříve zajistit přidělení cílové částky a následně i úvěr ze stavebního spoření. K přidělení cílové částky, je nutné mít naspořeno nejméně 50% z cílové částky.

Finanční varianta (OF)

Tahle varianta je určena pro ty klienty, kteří vyžadují vysoký úvěr za výhodné úvěrové podmínky. Je nutné mít naspořeno alespoň 40% z cílové částky.

Normální varianta (ON)

Tato varianta nabízí nejnižší zatížení rodinného rozpočtu při splácení úvěru. Vyžaduje se minimální výše úspor alespoň 50% z cílové částky.

Optimální kreditní varianta (OK)

Varianta OK představuje variantu s nejnižším měsíčním vkladem. Je vhodná pro klienty, kteří chtějí dlouho spořit a potřebují vysoký úvěr, případně dlouhodobý překlenovací úvěr. Minimální výše úspor se vyžaduje 30% z cílové částky.

U všech variant spoření je možné si zvolit ze dvou úrokových variant:

- úrok z vkladů ve výši 2,2% p.a. a k tomu náležící úrok z úvěru ve výši 4,9% p.a.,
- úrok z vkladů ve výši 1,0% p.a. k tomu náležící úrok z úvěru ve výši 3,7% p.a.

Minimální výše cílové částky je stanovena pro všechny varianty 20 000 Kč.

Stavební spořitelna Wüstenrot nabízí tyto **překlenovací úvěry**:

Superúvěr

Je překlenovací úvěr určený pro klienty, kteří mají alespoň jeden rok uzavřenou smlouvu u kterékoliv stavební spořitelny. Úrokové sazby Superúvěru jsou uvedeny v tabulce v Příloze č.1.

Družstevní byt

Překlenovací úvěr Družstevní byt je speciální úvěr určený ke koupi družstevního bytu. Maximální výše úvěru je až 2 000 000 Kč. Není nutný žádný počáteční vklad a splatnost

úvěru je stanovena až na 25 let. Podmínkou pro získání tohoto úvěru je, že klient musí mít alespoň jeden rok uzavřenou smlouvu o stavebním spoření u kterékoli stavební spořitelny.

Partner

Překlenovací úvěr partner je určený pro klienty, kteří nejsou alespoň jeden rok účastníky stavebního spoření. Úrokové sazby úvěru Partner jsou uvedeny v tabulce v Příloze č. 1.

Pro získání úvěru je nutné, aby klient splnil následující podmínky:

- minimální doba spoření musí trvat alespoň 21 měsíců,
- minimální výše úspor dle příslušné varianty spoření,
- výše zhodnocovacího čísla smlouvy musí činit 600.

Ohodnocovací číslo se vypočítá dle následujícího vzorce:

$$\text{ohodnocovací číslo} = \frac{\text{úspory na účtu účastníka} \times 100}{3 \times \text{cílová částka}} \times \text{koeficient ohodnocení} \quad (3.7)$$

Zdroj: převzato z všeobecných obchodních podmínek Wüstenrot

Koeficient ohodnocení je stanoven pro každou variantu stavebního spoření zvlášť:

- tarifní varianta OK – 0,75,
- tarifní varianty OF a ON – 1,
- tarifní varianta OS – 1,25.

Poplatky

úhrada za uzavření smlouvy	1% z cílové částky (max. 30 000 Kč)
vedení účtu	250 Kč ročně
roční výpis	30 Kč
změna tarifní varianty	první změna zdarma, každá další 100 Kč
zpracování žádosti o poskytnutí úvěru	zdarma
zpracování žádosti o poskytnutí meziúvěru	1% z cílové částky
	fyzické osoby min. 900 Kč, max. 15 000 Kč
	právnícké osoby min. 900 Kč, max. 30 000 Kč
vypovězení smlouvy před uplynutím vázací lhůty	0,9% z cílové částky

Zdroj: vlastní zpracování dle sazebníku úhrad za poskytované služby Wüstenrot, dostupný z WWW: <http://www.wuestenrot.cz/cz/cz/produkty/stavebni-spozeni/zakladni-informace/sazebnik/>; 2010.

4 KOMPARACE STAVEBNÍHO SPOŘENÍ VYBRANÝCH FINANČNÍCH INSTITUCÍ

Jako první na českém trhu zahájila svou činnost dne 7. září 1993 AR stavební spořitelna a.s., kterou již od roku 1998 známe pod názvem Raiffeisen stavební spořitelna a.s. Druhá v pořadí zahájila svou činnost o den později, tj. 8. září 1993, Českomoravská stavební spořitelna a.s. Následovala ji Wüstenrot stavební spořitelna a.s. dne 11. listopadu 1993 a získala třetí místo. Ještě v téže roce zahájila svou činnost 16. prosince 1993 Modrá pyramida stavební spořitelna a.s. a umístila se na čtvrtém místě. Jako poslední zahájila svou činnost dne 1. července 1994 Stavební spořitelna České spořitelny a.s.

Tabulka č. 4.1: Stavební spořitelny dle jejich data zahájení činnosti

	datum zahájení činnosti	
RSTS	7. září 1993	1.
ČMSS	8. září 1993	2.
Wüstenrot	11. listopad 1993	3.
Modrá pyramida	16. prosince 1993	4.
SSČS	1. července 1994	5.

Zdroj: vlastní zpracování, data získána z výročních zpráv stavebních spořitelen; 2010.

4.1 Srovnání stavebních spořitelen podle výše čistého zisku

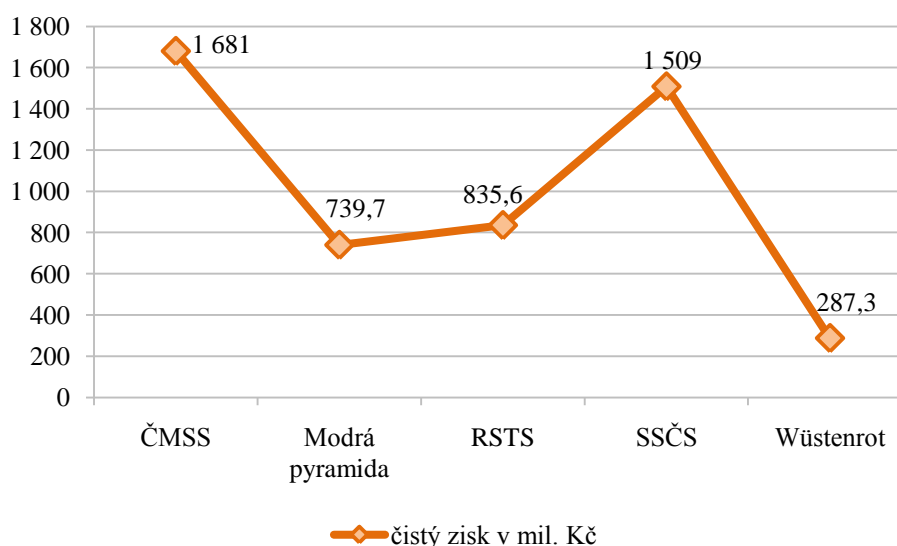
V roce 2009 se stavebním spořitelnám dařilo a vypovídají o tom i hodnoty čistých zisků jednotlivých spořitelen. Největšího čistého zisku dosáhla v roce 2009 Českomoravská stavební spořitelna a to téměř hodnoty 1,7 mld. Kč. Oproti roku 2008 se její čistý zisk zvýšil o 206 mil. Kč. Druhého největšího čistého zisku dosáhla Stavební spořitelna České spořitelny s hodnotou přes 1,5 mld. Kč a zvýšila tak svůj čistý zisk oproti roku 2008 o 44 mil. Kč. Třetí největší zisk vykázala Raiffeisen stavební spořitelna v hodnotě přes 835 mil. Kč. Ve srovnání s rokem 2008 zvýšila svůj čistý zisk o více než 75 mil. Kč. Následovala ji s čistým ziskem téměř 740 mil. Kč Modrá pyramida stavební spořitelna, které vzrostl čistý zisk ve srovnání s rokem 2008 o více než 159 mil. Kč. Nejnižší čistý zisk vykázala Wüstenrot stavební spořitelna v hodnotě přes 287 mil. Kč, která také zvýšila svůj čistý zisk oproti předcházejícímu roku o 72,5 mil. Kč. Přehledně jsou tyto hodnoty zachyceny v následující tabulce, kde jsou pro srovnání uvedeny i hodnoty za rok 2008.

Tabulka č. 4.2: Čistý zisk stavebních spořitelen za rok 2009

	rok 2008	rok 2009	
	čistý zisk v mil. Kč		pořadí
ČMSS	1 475	1 681	1.
Modrá pyramida	580,3	739,7	4.
RSTS	760,4	835,6	3.
SSČS	1 465	1 509	2.
Wüstenrot	214,8	287,3	5.

Zdroj: vlastní zpracování, data získána z výročních zpráv stavebních spořitelen; 2010.

Čisté zisky jednotlivých stavebních spořitelen za rok 2009 jsou pro lepší přehled znázorněny v následujícím grafu.

Graf č. 4.1: Čistý zisk stavebních spořitelen v roce 2009

Zdroj: vlastní zpracování, data získána z výročních zpráv stavebních spořitelen; 2010.

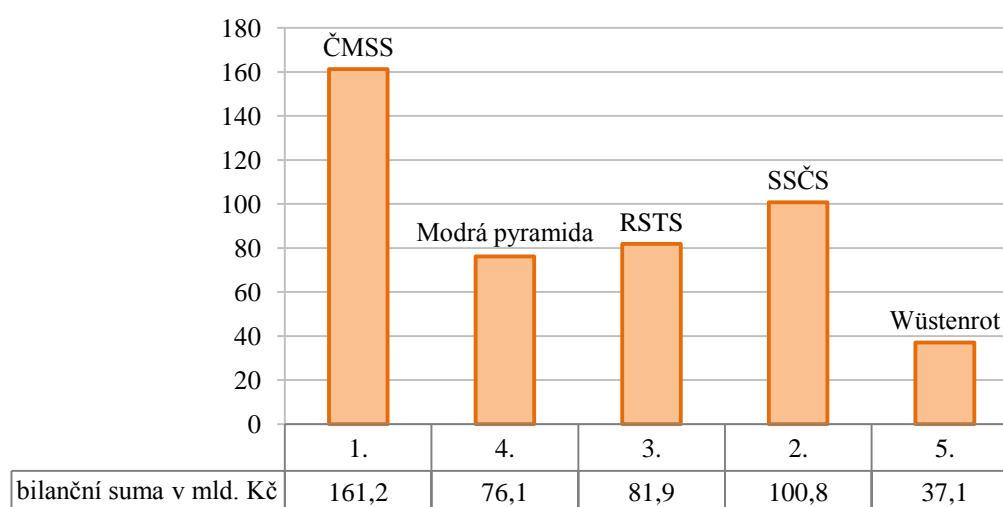
4.2 Srovnání stavebních spořitelen dle výše bilanční sumy

Dalším významným ukazatel jsou bilanční sumy jednotlivých stavebních spořitelen. V pořadí jsou na tom stejně jako u hodnot čistého zisku. Nejvyšší hodnotu v roce 2009 161,2 mld. Kč dosáhla Českomoravská stavební spořitelna. Druhou nejvyšší hodnotu měla za rok 2009 Stavební spořitelna České spořitelny – 100,8 mld. Kč. Třetí nejvyšší hodnotu 81,9 mld. Kč vykazala Raiffeisen stavební spořitelna. Na čtvrté příčce se umístila s hodnotou 76,1 mld. Kč Modrá pyramida stavební spořitelna a jako poslední s hodnotou 37,1 mld. Kč bilanční sumy za rok 2009 se umístila Wüstenrot stavební spořitelna. Všechny výše uvedené hodnoty i hodnoty za rok 2008 jsou vyobrazeny v následující tabulce.

Tabulka č. 4.3: Bilanční sumy stavebních spořitelen za rok 2008 a 2009

	rok 2009	rok 2008	
	bilanční suma v mld. Kč		pořadí
ČMSS	161,2	155,5	1.
Modrá pyramida	76,1	70,71	4.
RSTS	81,9	79,8	3.
SSČS	100,8	98,2	2.
Wüstenrot	37,1	34,3	5.

Zdroj: vlastní zpracování, data získána z výročních zpráv stavebních spořitelen; 2010.

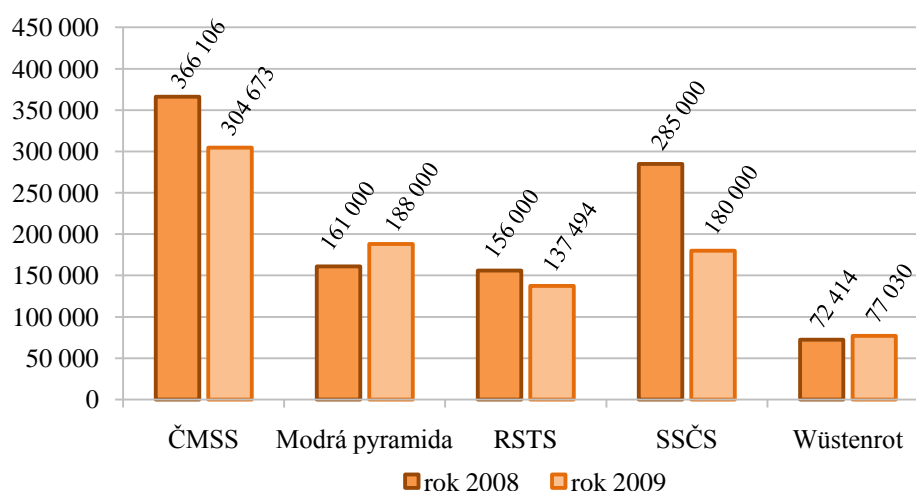
Graf č. 4.2: Bilanční sumy jednotlivých stavebních spořitelen za rok 2009

Zdroj: vlastní zpracování, data získána z výročních zpráv stavebních spořitelen; 2010.

4.3 Srovnání stavebních spořitelen podle počtu nově uzavřených smluv

V roce 2009 některým stavebním spořitelnám vzrostl počet nově uzavřených smluv ve srovnání s rokem 2008 a některým naopak klesl. Mezi stavební spořitelny s rostoucím počtem nových smluv v roce 2009 patří Českomoravská stavební spořitelna. S počtem přes 366 tis. nových smluv včetně navýšení se dostala na první příčku. Druhé místo obsadila Stavební spořitelna České spořitelny s celkovým počtem nově uzavřených smluv včetně navýšení 285 tis. Třetí nejvyšší hodnotu dosáhla Modrá pyramida stavební spořitelna, která si však v počtu nových smluv oproti roku 2008 pohoršila. Raiffeisen stavební spořitelna uzavřela v roce 2009 celkem 156 tis. nových smluv a obsadila čtvrté místo a jako poslední s počtem 72 414 nových smluv se umístila Wüstenrot stavební spořitelna. Přehledně jsou všechny tyto hodnoty znázorněny v následujícím grafu, kde jsou i pro srovnání uvedeny dosažené hodnoty za rok 2008.

Graf č. 4.3: Nově uzavřené smlouvy včetně navýšení za rok 2008 a 2009

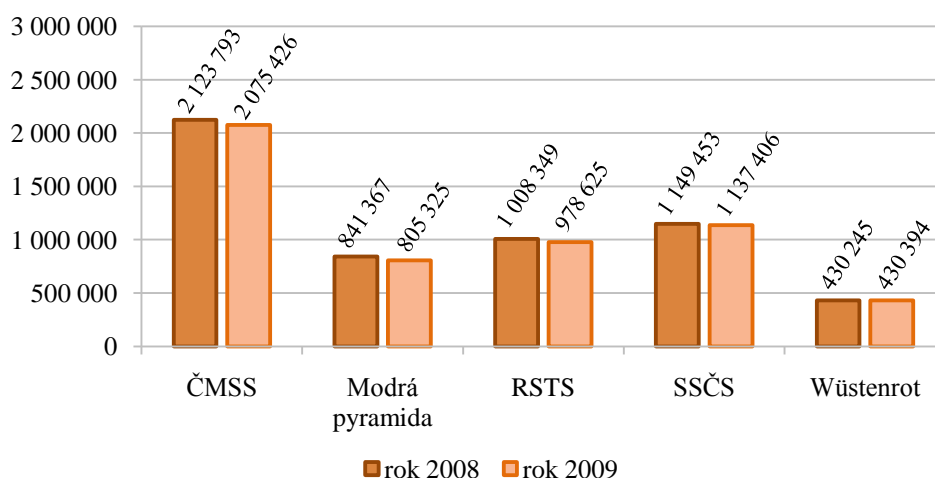


Zdroj: vlastní zpracování, data získána z výročních zpráv stavebních spořitelen; 2010.

4.4 Komparace stavebních spořitelen podle celkového počtu platných smluv

Prvenství v tomto srovnání si opět udržela Českomoravská stavební spořitelna, která evidovala ke konci roku 2009 celkem přes 2 mil. platných smluv. Druhý největší počet platných smluv zaznamenala Stavební spořitelna České spořitelny v počtu přes 1,1 mil. smluv. Jako třetí stavební spořitelna se, oproti předešlým srovnáním, umístila Raiffeisen stavební spořitelna, která evidovala ke konci roku 2009 celkem přes 1 mil. platných smluv. Čtvrtá v pořadí se umístila Modrá pyramida stavební spořitelna s celkovým počtem přes 840 tis. smluv a na posledním pátém místě je s počtem přes 430 tis. platných smluv Wüstenrot stavební spořitelna. Konkrétní množství platných smluv u jednotlivých stavebních spořitelen za rok 2008 a 2009 je znázorněn v následujícím grafu.

Graf č. 4.4: Celkový počet platných smluv (stav ke konci roku 2008 a 2009)

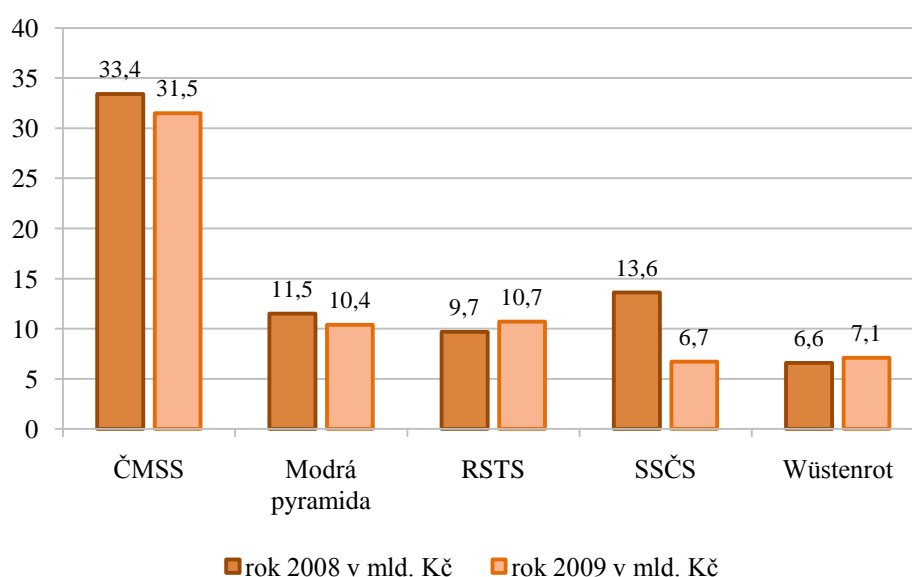


Zdroj: vlastní zpracování, data získána z výročních zpráv stavebních spořitelen; 2010.

4.5 Srovnání stavebních spořitelen v objemu nově poskytnutých úvěrů

Největšího objemu nově poskytnutých úvěrů v hodnotě 31,5 mld. Kč dosáhla v roce 2009 Českomoravská stavební spořitelna. Následovala ji Raiffeisen stavební spořitelna s hodnotou objemu nových úvěrů 10,7 mld. Kč. Třetí největší objem úvěrů dosáhla Modrá pyramida stavební spořitelna s hodnotou 10,4 mld. Kč. Wüstenrot stavební spořitelna obsadila čtvrtou příčku s hodnotou 7,1 mld. Kč a jako poslední s hodnotou 6,7 mld. Kč se umístila Stavební spořitelna České spořitelny. Konkrétní hodnoty za rok 2009 i za rok 2008 jsou uvedeny v následujícím grafu.

Graf č. 4.5: Objem poskytnutých nových úvěrů v roce 2008 a 2009

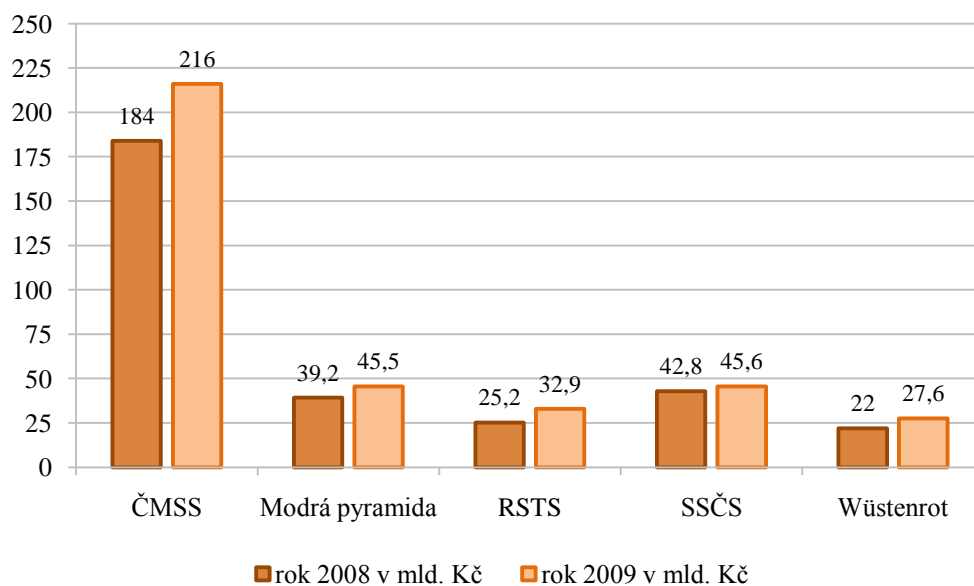


Zdroj: vlastní zpracování, data získána z výročních zpráv stavebních spořitelen; 2010.

4.6 Srovnání stavebních spořitelen v celkovém objemu poskytnutých úvěrů

Při porovnání stavebních spořitelen podle celkového objemu poskytnutých úvěrů dosáhla nejvíce Českomoravská stavební spořitelna, jejíž celkový objem úvěrů dosáhl hodnoty 216 mld. Kč. Ostatní stavební spořitelny mají oproti Českomoravské stavební spořitelně podstatně méně, což jasně vyplývá z grafu, který je uveden níže. Druhou nejvyšší hodnotu 45,6 mld. Kč dosáhla Stavební spořitelna České spořitelny a třetí hodnotu jen o něco nižší 45,5 mld. Kč evidovala ke konci roku 2009 Modrá pyramida Stavební spořitelna. Čtvrtou příčku při tomto srovnání obsadila Raiffeisen stavební spořitelna s hodnotou 32,9 mld. Kč a jako poslední se umístila Wüstenrot stavební spořitelna s celkovou hodnotou úvěrů 27,6 mld. Kč.

Graf č. 4.6: Celkový objem poskytnutých úvěrů



Zdroj: vlastní zpracování, data získána z výročních zpráv stavebních spořitelen; 2010.

4.7 Komparace podmínek stavebních spořitelen

Při srovnání úrokových sazeb z vkladů se většina stavebních spořitelen shoduje na 2% p.a. Jediná stavební spořitelna, která nabízí vyšší úrok z vkladů je Wüstenrot stavební spořitelna s hodnotou 2,2% p.a. U smluv již předem určených k budoucímu čerpání úvěru se úroková sazba z vkladů pohybuje okolo 1% p.a.

Nejnižší a zároveň nejvyšší úrok z řádného úvěru nabízí Modrá pyramida stavební spořitelna – 3% p.a. a 5% p.a. Úrokové sazby ostatních stavebních spořitelen se pohybují v tomto rozmezí a jejich konkrétní výše závisí na zvoleném produktu a dalších podmínkách (viz. kapitola 3.2).

Dalším důležitým aspektem pro srovnání jsou úroky z překlennovacích úvěrů. V současnosti se hodnota těchto úroků pohybuje v rozmezí od 2,5% p.a. do 6,6% p.a. Nejnižší sazbu 2,5% p.a. nabízí Wüstenrot stavební spořitelna. Tato sazba je však určena pro klienty, kteří mají naspořeno minimálně 40% z cílové částky a žádost o úvěr podali nejpozději 6 měsíců před předpokládaným přidělením cílové částky. Konkrétní údaje týkající se jednotlivých stavebních spořitelen jsou vyobrazeny v následující tabulce.

Tabulka č. 4.4: Úrokové sazby stavebních spořitelén

	max. úrok z vkladů	úrok z řádného úvěru	úrok z překlenovacího úvěru
ČMSS	2%	3,7 - 4,8%	4,8 - 6,6%
Modrá pyramida	2%	3 - 5%	4,69 - 6,49%
RSTS	2%	3,5 - 4,9%	4,1 - 6,10%
SSČS	2%	4,75%	4,6% - 6%
Wüstenrot	2,2%	3,7 - 4,9%	2,5 - 6,5%

Zdroj: vlastní zpracování, data získána z internetových stránek stavebních spořitelén; 2010.

Dalšími důležitými ukazateli pro srovnání jsou poplatky, které si jednotlivé stavební spořitelny účtují za typické úkony týkající se stavebního spoření. Jedním z nich je úhrada za uzavření smlouvy o stavebním spoření. Většinou si za tuto službu pro fyzické osoby účtují stavební spořitelny 1% z cílové částky a liší se pouze ve výši maximálních částek, které si mohou za uzavření smlouvy účtovat. Nejnížší poplatek si od klientů vybírá Stavební spořitelna České spořitelny a to konkrétně 0,5% z cílové částky a nejvýše se tento poplatek může vyšplhat na 7 500 Kč. Ostatní stavební spořitelny lákají své klienty na nižší poplatky než 1% z cílové částky za uzavření smluv např. pro nezletilé či studenty.

V čem se jednotlivé stavební spořitelny liší, jsou poplatky za vedení účtu. Nejméně si za tuto službu účtuje Wüstenrot stavební spořitelna a to částku 250 Kč za rok. Poplatky ostatních stavebních spořitelén se pohybují okolo 300 Kč ročně. Nejvyšší částku 316 Kč za rok si za vedení účtu stavebního spoření účtuje Raiffeisen stavební spořitelna.

Další odlišnost mezi jednotlivými stavebními spořitelny je v poplatku za zasílání ročního výpisu ze stavebního spoření. Českomoravská stavební spořitelna a Stavební spořitelna České spořitelny tuto službu poskytují zdarma. Modrá pyramida stavební spořitelna si za výpis z účtu účtuje 19 Kč, Raiffeisen stavební spořitelna 22 Kč a nejvíce si za roční výpis účtuje Wüstenrot stavební spořitelna – 30 Kč. Některé stavební spořitelny nabízejí klientům možnost zasílání elektronických výpisů a poskytují tuto službu zdarma.

Dalším vybraným ukazatelem pro srovnání je poplatek za předčasné ukončení smlouvy o stavebním spoření, tedy v období dříve než uplyne vázací lhůta 6 let. Téměř všechny stavební spořitelny se v tomto poplatku shodují na výši 0,5% z cílové částky. Jediná stavební spořitelna, která si účtuje jinou výši poplatku je Wüstenrot stavební spořitelna, a za předčasné ukončení smlouvy o stavebním spoření si účtuje 0,9% z cílové částky.

Všechny výše srovnávané poplatky jsou přehledně zobrazeny v následující tabulce a také v tabulkách za vybranými kapitoly, které se věnují nabídkám jednotlivých stavebních spořitelen.

Tabulka č. 4.5: Poplatky stavebních spořitelen

	úhrada za uzavření smlouvy	za vedení účtu	roční výpis	předčasné ukončení
ČMSS	1% z CČ	310 Kč	zdarma	0,5% z CČ
Modrá pyramida	1% z CČ (max. 10 000 Kč)	300 Kč	19 Kč	0,5% z CČ
RSTS	1% z CČ	316 Kč	22 Kč	0,5% z CČ
SSČS	0,5% z CČ (max. 7 500 Kč)	305 Kč	zdarma	0,5% z CČ
Wüstenrot	1% z CČ (max. 30 000 Kč)	250 Kč	30 Kč	0,9% z CČ

Zdroj: vlastní zpracování, data získána ze sazebníků stavebních spořitelen; 2010.

4.8 Shrnutí

Klientům, kteří se rozhodnou uzavřít smlouvu o stavebním spoření, nabízí český trh širokou škálu produktů. Nabídky jednotlivých stavebních spořitelen jsou bohaté a různorodé. Produkty byly představeny v kapitole 3.2., kde byly popsány nejen spořicí tarify, ale také řádné a překlenovací úvěry. Při srovnání jednotlivých nabídek však nelze jednoznačně říct, že daný produkt je ten nejlepší, protože vždy záleží na prioritách klienta a na tom, co od stavebního spoření očekává. Než se klient rozhodne pro konkrétní nabídku některé ze stavebních spořitel, měl by zvážit hlavně dva důležité aspekty: zda chce pouze spořit, nebo jestli bude chtít v budoucnu využít úvěr ze stavebního spoření, případně některý z překlenovacích úvěrů.

Pokud se klient rozhodne využít stavební spoření pouze jako spořicí produkt, bude ho nejvíce zajímat míra zhodnocení jeho vkladů, která se u všech stavebních spořitel pohybuje téměř shodně ve výši 2% p.a. Jediná stavební spořitelna, která nabízí odlišný úrok z vkladů – 2,2% p.a., je Wüstenrot stavební spořitelna.

Jestliže již předem klient ví, že bude chtít v budoucnu využít úvěr ze stavebního spoření, nejvíce ho bude zajímat úroková sazba z tohoto řádného úvěru. Výše této úrokové sazby se v současnosti pohybuje mezi 3 – 5% p.a. Nejnižší úrokovou sazbu má ve své nabídce Modrá pyramida stavební spořitelna – 3% p.a., avšak tato nízká úroková sazba je kompenzována vyššími měsíčními splátkami úvěru, což nemusí být vhodné pro všechny klienty. Neméně důležitým hlediskem při rozhodování jsou podmínky, které musí klient splnit, aby mohl řádný úvěr ze stavebního spoření získat. Mezi tyto podmínky patří minimální

výše naspořené částky, většinou uváděné v procentech z cílové částky. Tato hodnota se pohybuje od 30 do 50% z cílové částky. Nejnížší hodnotu naspořené částky požaduje Wüstenrot stavební spořitelna – 30% z cílové částky a druhou nejnižší ve výši 35% z cílové částky vyžaduje Českomoravská stavební spořitelna. Další podmínkou, kterou musí klient splnit pro získání řádného úvěru, je určitá doba, která uplynula od uzavření smlouvy o stavebním spoření. U většiny stavebních spořitelen je tato doba shodná – 24 měsíců. Liší se pouze u dvou stavebních spořitelen – u Raiffeisen stavební spořitelny a Wüstenrot stavební spořitelny, které mají tuto lhůtu shodně stanovenou na 21 měsíců. Posledním důležitým kritériem je hodnotící číslo smlouvy, které musí splňovat minimální hodnotu. Stavební spořitelny mají tuto hodnotu stanovenou odlišně. Liší se nejen v hodnotě tohoto čísla, ale také ve způsobu výpočtu. Konkrétní vzorce pro výpočet hodnotícího čísla jsou uvedeny v kapitolách věnujících se nabídce jednotlivých stavebních spořitelen.

Nabídka překlenovacích úvěrů je také velmi pestrá. U tohoto druhu úvěru je nutné zohlednit hned několik hledisek – jak velkou částku si chce klient půjčit, kolik může měsíčně uvolnit na splácení tohoto úvěru a jak dlouho bude chtít úvěr splácet. Pokud má klient alespoň představu, co od překlenovacího úvěru očekává, může si vybírat z jednotlivých nabídek stavebních spořitelen. Zásadním při rozhodování klienta bude výše úrokové sazby z překlenovacího úvěru. Tato sazba se pohybuje v rozmezí od nejnižší úrokové sazby 2,5% p.a., kterou má ve své nabídce Wüstenrot stavební spořitelna, až po hodnotu úrokové sazby 6,6% p.a., kterou nabízí Českomoravská stavební spořitelna.

Mezi další významné faktory, které by mohly ovlivnit klienta při výběru stavebního spoření, patří poplatky, které si stavební spořitelny účtují za jednotlivé služby. Za uzavření smlouvy si převážně strhávají 1% z cílové částky. Jediná spořitelna, která se v tomhle liší, je Stavební spořitelna České spořitelny. Za uzavření smlouvy si účtuje poplatek ve výši 0,5% z cílové částky. To platí převážně pro fyzické osoby starší 26 let. Pro mladší klienty mají stavební spořitelny zvýhodněné akce v podobě nižšího poplatku za uzavření smlouvy. Další důležité poplatky, ke kterým by měl klient při rozhodování přihlídnout, jsou poplatky za vedení účtu, roční výpisy, dále poplatky za případnou změnu tarifu nebo za předčasné ukončení smlouvy o stavebním spoření.

Stavební spořitelny nabízejí kromě produktů, také služby pro své klienty, díky kterým se snaží odlišit od ostatních stavebních spořitelen. Patří mezi ně například možnost uzavřít smlouvu přes internet bez poplatku za její uzavření, nebo možnost přístupu na účet stavebního

spoření přes internet či SMS. Na internetových stránkách stavebních spořitelen má klient možnost si na kalkulačce stavebního spoření orientačně spočítat zhodnocení úspor při konkrétním tarifu stavebního spoření. Dále také některé spořitelny nabízejí získání slevových karet, které lze uplatnit při nákupech ve vybraných obchodech, a při mimořádných akcích lákají stavební spořitelny klienty na finanční hotovost nebo na věcné dary.

5 ZÁVĚR

Stavební spoření, jako jeden z produktů finančního trhu, u nás funguje již osmnáctým rokem a je jedním z nejoblíbenějších produktů určených k financování bydlení. Svědčí o tom i skutečnost, že stavební spoření v současné době využívá více než polovina obyvatel České republiky. Stavební spoření nabízí svým klientům výhodné zhodnocení úspor, státní podporu a možnost získat úvěr ze stavebního spoření. Veškeré vklady klientů jsou pojištěny, což dělá ze stavebního spoření jeden z nejbezpečnějších finančních produktů u nás.

Z počátku bylo stavební spoření využíváno spíše jen jako spořicí produkt, ale postupem času rostl zájem veřejnosti i o úvěry ze stavebního spoření a překlenovací úvěry. Největšího vrcholu dosáhlo stavební spoření v roce 2003, tedy v roce před přijetím novely zákona o stavebním spoření, kdy spousta klientů chtěla uzavřít ještě smlouvu se starými, výhodnějšími podmínkami. V tomto roce 2003 byl uzavřen rekordní počet nově uzavřených smluv, který dosáhl počtu přes 2 miliony. V roce následujícím, tedy v roce 2004 kdy byla přijata novela zákona, se podmínky stavebního spoření změnily a pro klienty se stavební spoření stalo méně zajímavým produktem a to vedlo k poklesu zájmu veřejnosti o tento produkt. Nejvýznamnější změnou, která zapříčinila pokles zájmu o stavební spoření, bylo snížení státní podpory z částky 4 500 Kč na 3 000 Kč a prodloužení doby spoření z původních 5 let na nyníšších 6 let. I přes tyto změny je stavební spoření výhodným spořicí produktem. Hlavním důvodem pro přijetí této novely, bylo snížit zatížení státního rozpočtu poskytováním právě nižší státní podpory. Tímto opatřením se podařilo neustále narůstající objem poskytnutých státních podpor zastavit a postupně snižovat. Největší hodnoty dosáhl objem poskytnutých státních podpor v roce 2005 a činil přes 16 mld. Kč. Od tohoto roku se objem státních podpor plynule snižoval a v roce 2009 se ustálil na hodnotě 13,2 mld. Kč.

Diplomová práce byla rozdělena na teoretickou a praktickou část. Teoretickou část představuje druhá kapitola a byla zaměřena na charakteristiku podstaty stavebního spoření, osvětlení jednotlivých pojmů, průběh stavebního spoření a také jeho historický vývoj.

Praktická část diplomové práce byla rozdělena do dvou kapitol. V třetí kapitole byl popsán vývoj vybraných ukazatelů stavebního spoření na českém trhu, jakými byly zvoleny například nově uzavřené smlouvy v jednotlivých letech od zavedení stavebního spoření až do konce roku 2009, vývoj objemu poskytnuté státní podpory za jednotlivé roky, růst hodnoty vkladů klientů nebo množství a objem poskytnutých úvěrů.

Dále byla třetí kapitola diplomové práce zaměřena na zmapování trhu stavebního spoření a na porovnání nabídek jednotlivých stavebních spořitelen. Při srovnání nabídky spořicíh tarifů, jsou na tom všechny stavební spořitelny téměř totožně. Jejich nabídka se výrazně liší u řádných úvěrů ze stavebního spoření a překlenovacích úvěrů, kde nabízí širokou škálu rozličných produktů. Při vzájemném srovnávání však nelze jednoznačně říct, že jeden konkrétní produkt od dané stavební spořitelny je tím nejlepším pro všechny klienty. Vždy záleží na samotném klientovi, co přesně od stavebního spoření očekává, zda chce jen spořit nebo v budoucnu využít možnosti čerpat úvěr ze stavebního spoření, jakou částku je schopný měsíčně ukládat na účet stavebního spoření, případně jaké jsou jeho finanční možnosti týkající se splácení úvěru.

Poslední kapitola diplomové práce byla zaměřena již na srovnání vybraných ukazatelů mezi jednotlivými stavebními spořitelnami. Při tomto srovnání bylo čerpáno z informací obsažených ve výročních zprávách stavebních spořitelen a byly vybrány takové parametry, které bylo možné vzájemně srovnávat u všech stavebních spořitelen, protože ne všechny ve svých výročních zprávách zveřejňují shodné informace. Stavební spořitelny byly porovnány podle výše jejich čistých zisků, podle nově uzavřených smluv, podle celkového počtu platných smluv, dále podle objemu nově poskytnutých úvěrů a celkového objemu poskytnutých úvěrů. Ve všech srovnávaných veličinách se nejlépe umístila Českomoravská stavební spořitelna a.s., na druhém místě se umístila Stavební spořitelna České spořitelny a.s. a o třetí příčku se střídavě dělily Modrá pyramida stavební spořitelna a.s. a Raiffeisen stavební spořitelna a.s. Poslední místo většinou obsadila Wüstenrot stavební spořitelna a.s. Všechny stavební spořitelny byly dále porovnány podle nabízených úrokových sazeb z vkladů a úvěrů a vybraných poplatků, které si účtují za své služby.

Cíle, které byly stanoveny v úvodu diplomové práce, byly splněny. Tato práce může být přínosná nejen pro potenciální klienty, kteří uvažují o uzavření stavebního spoření, ale také pro veřejnost, která by si chtěla rozšířit vědomosti v oblasti týkající se stavebního spoření a produktů dostupných na našem trhu.

SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY

Odborná literatura

1. DOUCHA, R. *Stavební spoření*. 2. vyd. Praha: Grada Publishing, a.s., 2000. 96 s. ISBN 80-7169-894-6.
2. DOUCHA, R. *Stavební spoření: výhody a rizika*. 1. vyd. Praha: GRADA Publishing, a. s., 1995. 96 s. ISBN 80-7169-182-8.
3. DVOŘÁK, P. *Komerční bankovníctví pro bankéře a klienty*. 2. vyd. Praha: Linde Praha, a. s., 2001. 471 s. ISBN 80-7201-310-6.
4. KRÁL, M. *Bankovníctví*. 5. Vyd. Zlín: Univerzita Tomáše Bati ve Zlíně, 2006. 216 s. ISBN 80-7318-442-7.
5. LUKÁŠ, V.; KIELAR, P. *Stavební spoření a stavební spořitelny*. 1. vyd. Praha: Ekopress, s.r.o., 2007. 84 s. ISBN 978-80-86929-30-9.
6. POLOUČEK, S. a kol. *Bankovníctví*. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2006. 716 s. ISBN 80-7179-462-7.
7. PRČÍK, T. *Stavební spoření v kostce*. 1. vyd. Brno: GRAFEX, spol. s r. o., 2002. 124 s. ISBN 80-86517-29-2.
8. SŮVOVÁ, H. a kol. *Specializované bankovníctví*. 1. vyd. Praha: Bankovní institut, a.s., 1997. 398 s. ISBN 80-902243-2-6.
9. SYROVÝ, P. *Financování vlastního bydlení*. 4. vyd. Praha: Grada Publishing, a.s., 2004. 124s. ISBN 80-247-1097-8.
10. VICHNAROVÁ, L.; NOVÁKOVÁ, J. *Financování bydlení*. 1. vyd. Brno: ERA group spol. s r.o., 2007. 90 s. ISBN 978-80-7366-079-6.

Právní normy

11. Česko. Zákon č. 96 ze dne 15. března 1993 o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření, ve znění pozdějších předpisů. In *Sbírka zákonů České republiky*. 1993, částka 27.
12. Česko. Zákon č. 586 ze dne 18. prosince 1992 o daních z příjmů. In *Sbírka zákonů České republiky*. 1992, částka 117.
13. Česko. Zákon č. 21 ze dne 20. ledna 1992 o bankách. In *Sbírka zákonů České republiky*. 1992, částka 5.

Internetové zdroje

14. *Asociace českých stavebních spořitelén* [online]. 2010 [cit. 2009-12-11]. Dostupné z WWW: <<http://www.acss.cz/>>.
15. *Českomoravská stavební spořitelna, a.s.* [online]. 2010 [cit. 2009-12-20]. Dostupné z WWW:<<http://www.cmss.cz>>
16. *Evropské sdružení stavebních spořitelén* [online]. 2005 [cit. 2009-12-20]. Dostupné z WWW:< <http://www.efbs.org/>>
17. *Měšec.cz – server o osobních financích* [online]. 2010 [cit. 2010-01-05]. Dostupné z WWW:< <http://www.mesec.cz/>>
18. *Ministerstvo financí České republiky* [online]. 2009 [cit. 2010-01-05]. Dostupné z WWW:<<http://www.mfcr.cz/>>
19. *Modrá pyramida stavební spořitelna, a.s.* [online]. 2010 [cit. 2010-02-01]. Dostupné z WWW:< <http://www.modrapyramida.cz/>>
20. *Raiffeisen stavební spořitelna, a.s.* [online]. 2010 [cit. 2010-02-01]. Dostupné z WWW:< <http://www.rsts.cz/>>
21. *Stavební spořitelna České spořitelny, a.s.* [online]. 2010 [cit. 2010-02-07]. Dostupné z WWW:< <http://www.burinka.cz/>>
22. *Wüstenrot – stavební spořitelna, a.s.* [online]. 2010 [cit. 2010-02-15]. Dostupné z WWW:< <http://www.wuestenrot.cz>>
23. *Investujeme.cz* [online]. 19.7.2007 [cit. 2009-11-23]. Stavební spoření v Německu. Dostupné z WWW: <<http://www.investujeme.cz/clanky/stavebni-sporeni-v-nemecku-2/>>

Ostatní zdroje

24. Výroční zprávy Asociace českých stavebních spořitelén
25. Výroční zprávy jednotlivých stavebních spořitelén

SEZNAM ZKRATEK

AČSS	Asociace českých stavebních spořitelén
a.s.	akciová společnost
CČ	cílová částka
ČMSS	Českomoravská stavební spořitelna, a.s.
ČR	Česká republika
ČSOB	Československá obchodní banka
DEM	německá marka
EUR	Euro, měna eurozóny
max.	maximálně
mil.	milion
min.	minimálně
mld.	miliarda
např.	například
Kč	korun českých
p.a.	výše úroku v procentech z nominální částky ročně
RSTS	Raiffeisen stavební spořitelna, a.s.
Sk	korun slovenských
SMS	krátká textová zpráva
SSČS	Stavební spořitelna České spořitelny, a.s.
tis.	tisíce
tzn.	to znamená
tzv.	takzvaný

Prohlášení o využití výsledků diplomové práce

Prohlašuji, že

- jsem byla seznámena s tím, že na mou diplomovou práci se plně vztahuje zákon č. 121/2000 Sb. – autorský zákon, zejména § 35 – užití díla v rámci občanských a náboženských obřadů, v rámci školních představení a užití díla školního a § 60 – školní dílo;
- beru na vědomí, že Vysoká škola báňská – Technická univerzita Ostrava (dále jen VŠB-TUO) má právo nevýdělečně, ke své vnitřní potřebě, diplomovou práci užít (§ 35 odst. 3);
- souhlasím s tím, že diplomová práce bude v elektronické podobě archivována v Ústřední knihovně VŠB-TUO a jeden výtisk bude uložen u vedoucího diplomové práce. Souhlasím s tím, že bibliografické údaje o diplomové práci budou zveřejněny v informačním systému VŠB-TUO;
- bylo sjednáno, že s VŠB-TUO, v případě zájmu z její strany, uzavřu licenční smlouvu s oprávněním užít dílo v rozsahu § 12 odst. 4 autorského zákona;
- bylo sjednáno, že užít své dílo, diplomovou práci, nebo poskytnout licenci k jejímu využití mohu jen se souhlasem VŠB-TUO, která je oprávněna v takovém případě ode mne požadovat přiměřený příspěvek na úhradu nákladů, které byly VŠB-TUO na vytvoření díla vynaloženy (až do jejich skutečné výše).

V Ostravě dne 23. června 2010

.....
Bc. Ivana Hybenová

Adresa trvalého pobytu studenta:
Loučany 791, 783 44 Náměšť na Hané

SEZNAM PŘÍLOH

Příloha č. 1: Úrokové sazby překlenovacích úvěrů Superúvěr a Partner

Příloha č. 2: Vzor smlouvy o stavebním spoření a zřízení vkladového účtu u RSTS

Příloha č. 3: Vzor potvrzení o výši příjmu od Modré pyramidy

Příloha č. 4: Vzor prohlášení k přidělení cílové částky smlouvy o stavebním spoření Wüstenrot

Příloha č. 5: Přehled Ministerstva financí o vývoji ve stavebním spoření v ČR v letech 1993 – 1998

Příloha č. 6: Základní ukazatele vývoje stavebního spoření v České republice v letech 1999 – 2009

Příloha č. 1: Úrokové sazby překlenovacích úvěrů Superúvěr a Partner od Wüstenrot

Tabulka č. 1: Úrokové sazby Superúvěru

minimální úspora / počáteční vklad v % z cílové částky	tarifní varianta	úroková sazba
0%	OF	5,80%
0%	OF	6,50% *
0%	OF	5,70% **
10%	OK	5,90%
40%	OF	4,80%
40%	OF	2,50% ***
50%	OS	4,80%
50%	OS	2,50% ***

*) úvěr na družstevní bydlení nebo na koupi bytu či rodinného domu v rámci privatizace obecních nebo státních bytů

**) úvěr poskytovaný žadatelům, kterým byla přiznána státní podpora z programu Zelená úsporám

***) žádost o úvěr podána max. 6 měsíců před předpokládaným přidělením cílové částky

Zdroj: převzato z WWW: <http://www.wuestenrot.cz/cz/cz/produkty/preklenovaci-uver/zakladni-informace/aktualni-urokove-sazby/>; [12. 1. 2010]

Tabulka č. 2: Úrokové sazby překlenovacího úvěru Partner

minimální úspora / počáteční vklad v % z cílové částky	tarifní varianta	úroková sazba
0%	OF	6,8% *
0%	OF	6,1% **

* cílová částka 20 000 až 200 000, úvěr bez zajištění zástavním právem k nemovitosti

** cílová částka od 20 000, úvěr zajištěn zástavním právem k nemovitosti

Zdroj: převzato z WWW: <http://www.wuestenrot.cz/cz/cz/produkty/preklenovaci-uver/zakladni-informace/aktualni-urokove-sazby/>; [12. 1. 2010]

Zdroj: převzato z WWW: <http://www.rsts.cz/dokumenty-a-formulare/dokumenty-a-sazebniky/>; 2010.

[illegible]

Příloha č. 3: Vzor potvrzení o výši příjmu od Modré pyramidy

POTVRZENÍ O PŘÍJMU ZAMĚSTNANCE



Modrá pyramida
stavební spořitelna

Modrá pyramida stavební spořitelna, a.s.
Bělehradská 128/222, 120 21 Praha 2
Tel.: 222 824 111, Fax: 222 824 113

K žádosti o úvěr, číslo smlouvy o stavebním spoření

☐ žadatel o úvěr ☐ spoludlužník ☐ ručitel
☐ manželka ☐ manželka ☐ manželka
 (dále jen zaměstnanec)

Potvrzujeme, že náš zaměstnanec:

Jméno, příjmení, příp. rodné příjmení

bydliště vč. PSČ

rodné číslo / stav

s počtem vyživovaných osob z toho nezapařených dětí ve věku

pracuje u nás uvedeného zaměstnavatele jako datum nástupu

zaměstnanecký poměr na dobu ☐ neurčitou ☐ určitou do dnů

(* dohoda o provedení práce, dohoda o vykonávání činnosti, na základě smlouvy o dílo apod.)

čistý příjem za posledních 12 měsíců Kč

průměrný čistý měsíční příjem za posledních 12 měsíců Kč

průměrný čistý měsíční příjem za poslední 3 měsíce Kč

Z pracovního poměru

☐ jsou vykonávány srážky ve výši Kč z titulu
☐ jsou vykonávány srážky ve výši Kč z titulu
☐ srážky nejsou vykonávány

(* evokace, výživná, na základě rozhodnutí soudu, penzijní pojištění, životní pojištění, atd.)

Zpracovává zaměstnavatel roční zúčtování daní za zaměstnance ☐ ano ☐ ne

Potvrzujeme, že se zaměstnancem není u nás vedeno jednání o ukončení jeho pracovního poměru.
Neprodleně Vám oznámíme případné ukončení pracovního poměru výše jmenovaného i název jeho dalšího zaměstnavatele, pokud nám bude znám.

Zpracovává mzdy pro zaměstnavatele zaměstnance dodavatelky ☐ ano ☐ ne

IČ, obchodní jméno, adresa a telefonní číslo zaměstnavatele

IČ, obchodní jméno, adresa a telefonní číslo zpracovatele mezd, jsou-li mzdy pro zaměstnavatele zaměstnance zpracovávány dodavatelky

Jméno a telefonní číslo osoby, která potvrzení vystavila

V dne . . .

rukopis zaměstnavatele a podpis odpovědné osoby

Čestně prohlašuji, že výše uvedené údaje jsou úplné a pravdivé.

V dne . . .

podpis zaměstnance

Upozornění: Potvrzení je platné po dobu 30 dní od data vystavení!

Zdroj: převzato z WWW: <http://www.modrapyramida.cz/kontakty/Potvrzeni-o-prijmu-zamestnance/>; 2010.

Wüstenrot

附註 1: 本公司之主要業務為提供各類保險及金融服務，故本公司之主要業務活動與本公司之主要業務活動有關。

Zdroj: převzato z WWW: <http://www.wuestenrot.cz/cz/cz/produkty/stavebni-sporeni/formulare/>; 2010.

Příloha č. 5: Přehled Ministerstva financí o vývoji ve stavebním spoření v ČR v letech 1993 - 1998

Přehled Ministerstva financí o vývoji ve stavebním spoření v ČR v letech 1993 - 1998

Sledovaný rok	1993	1994	1995	1996	1997	1998
Počet smluv uzavřených ve sledovaném roce	206 000	445 350	453 531	620 389	530 176	638 232
Celkový počet nových smluv	206 000	651 350	1 104 881	1 752 270	2 282 446	2 897 115
Stav počtu platných smluv				1 560 142	1 967 849	2 371 816
Výše st. podpory vyplacená ve sledovaném roce na platné smlouvy uzavřené v předch. letech v mld. Kč	0	0,284	1,112	2,309	3,817	5,068
Průměrná výše státní podpory vyplacená na jednu platnou smlouvu v Kč	0	1 380	1 710	2 090	2 450	2 580
Stav výše vkladů v mld. Kč	1,079	6,350	16,330	34,455	59,552	81,731
Celkový počet poskytnutých úvěrů	0	1	880	17 917	65 279	191 118
- z toho ze stavebního spoření	0	1	880	4 270	10 324	37 880
- z toho překlenovacích				13 647	54 955	153 238
Celkový objem poskytnutých úvěrů v mld.Kč	0	0,001	0,169	2,077	8,301	24,924
- z toho ze stavebního spoření	0	0,001	0,169	0,181	0,473	1,922
- z toho překlenovacích				1,896	7,828	23,002

Pozn: celkové částky udávají kumulované hodnoty od roku 1993

Zdroj:převzato z WWW:http://www.mfcr.cz/cps/rde/xchg/mfcr/xsl/ft_ukazatele_vyvoje_st_sporeni_53444.html; 2010.

Příloha č. 6: Základní ukazatele vývoje stavebního spoření v České republice v letech 1999 - 2009

Základní ukazatele vývoje stavebního spoření v České republice

	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Nově uzavřené smlouvy o stavebním spoření	Počet	1 115 926	1 373 258	1 293 890	2 097 338	314 650	430 233	516 385	579 730	705 463	575 292
	Přírůstek (%)	42,1	23,1	23,1	-5,8	62,1	-85,0	36,7	20,0	12,3	-18,5
Průměrná cílová částka u nově uzavřených smluv o stavebním spoření fyzickými osobami - občany	Objem (tis. Kč)	144,2	139,4	136,9	146,7	200,5	222,8	235,8	284,9	302,8	308,7
	Přírůstek (%)	-0,8	-3,3	-1,8	7,2	36,7	11,1	2,3	3,5	20,8	6,3
Smlouvy o stavebním spoření ve fázi spoření ¹⁾	Počet	2 801 389	3 424 580	4 196 408	4 870 620	6 300 831	5 899 300	5 297 522	5 132 595	5 070 510	4 926 183
	Přírůstek (%)	18,1	22,2	22,5	16,1	29,4	-6,4	-5,5	-5,0	-3,1	-2,8
Přiznaná státní podpora	Objem (mld. Kč)	6,393	7,719	9,313	11,059	13,261	15,337	16,086	15,772	14,976	13,262
	Přírůstek (%)	26,1	20,7	20,7	18,7	19,9	15,7	4,9	-2,0	-5,0	-6,7
Průměrná státní podpora přiznaná na smlouvu o stavebním spoření za příslušný rok	Objem (Kč)	2 795	2 874	2 956	3 138	3 159	3 256	3 242	3 173	3 090	n/a
	Přírůstek (%)	-0,3	2,8	2,9	6,2	0,7	3,1	-0,4	-2,1	-2,6	n/a
Naspořená částka ¹⁾	Objem (mld. Kč)	93,629	110,400	133,309	180,190	236,815	287,077	328,987	359,848	384,880	415,150
	Přírůstek (%)	14,6	17,9	20,8	35,2	31,4	21,2	14,6	9,4	7,0	3,5
Úvěry celkem ¹⁾	Počet	286 942	373 463	465 824	568 920	685 740	786 483	857 875	900 653	942 944	988 353
	v tom: ze stavebního spoření	167 687	262 259	346 145	420 929	488 850	549 698	582 867	587 501	580 352	565 485
překlenovací ²⁾		119 255	111 204	119 679	147 991	196 890	236 785	275 008	313 152	362 592	401 306
	Přírůstek (%)	53,2	30,2	24,7	22,1	20,5	14,7	9,1	5,0	4,7	1,8
Úvěry celkem ¹⁾	Objem (mld. Kč)	26,346	31,011	37,023	46,308	63,597	84,184	108,063	135,450	179,301	227,417
	v tom: ze stavebního spoření	8,416	14,207	18,522	21,916	25,099	28,735	31,751	35,073	38,912	42,899
překlenovací ²⁾		17,930	16,804	18,501	24,392	38,498	55,449	76,312	100,377	140,389	184,542
	Přírůstek (%)	49,1	17,7	19,4	25,1	37,3	32,4	28,4	25,3	32,4	26,8
Úvěry celkem / naspořená částka	Poměr (%)	28,1	28,1	27,8	25,7	26,9	29,3	32,8	37,6	46,6	64,4

1) Stav ke konci období

2) Úvěry podle § 5 odst. 5 zákona č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření, ve znění pozdějších předpisů

Zdroj: převzato z WWW: http://www.mfcr.cz/cps/rde/xchg/mfcr/xsl/ft_ukazatele_vyvoje_st_sporeni_53399.html; 2010.